



ZONE N

La zone est concernée par les périmètres de bruit du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins approuvé le 12 juillet 1984.

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 (RD 934 et RD 216) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La zone N comprend notamment un sous-secteur Nc.

- Le secteur Nc lié à l'activité de camping

N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone N :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.1.

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.8;

1.7 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.2.

1.8 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.9 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PPRi (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations, qui figure sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.4.

1.10 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 25 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N2.3.

1.11 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 25 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N2.3.



1.12 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N2 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérée reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- 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,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone N :

2.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées à moins de 50 mètres d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.2 Les constructions nouvelles à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance et au gardiennage d'une exploitation agricole ou forestière. Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole et d'être située en dehors des Espaces Boisés Classés. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante.

2.3 Dans une bande de 25 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

2.4 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PPRi (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.5 Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit à condition de respecter la réglementation du PEB (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.6 Le changement de destination des constructions classées « bâtiments remarquables » (au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 17 du Code de l'Urbanisme), inscrits au plan de zonage, à destination d'habitat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de restauration à condition de s'insérer dans le volume bâti existant à la date d'approbation du présent PLU.



2.7 Les constructions et installations d'hébergement hôtelier et de restauration dans la zone Nc à condition qu'elles concernent un nombre d'emplacements de camping maximum de 340 emplacements, et que les nouvelles constructions liées aux équipements de dessertes ou de superstructures soient situées dans l'emprise du camping existant.

2.8 Dans les zones humides telles que décrites à l'article N1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

N3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux



caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

4.2.2 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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

N5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

N6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

N7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 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 5 m.

7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

N8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 Dans le secteur Nc, les constructions et bâtiments existants pourront être augmentés de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le reste de la zone il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.



N10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtiage pour les bâtiments d'habitation ou d'hôtellerie et à 15 mètres pour les autres bâtiments.

10.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif et aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

N11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

N12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

N13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Rappel : Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

13.1 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable, Identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 18 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable;

- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;

- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.



-les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;

- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.2 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

13.4 En zone Nc une attention particulière sera apportée au traitement paysager des limites avec les espaces riverains au camping.

N14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

N15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.