

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

### EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

LA zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels situés à l'intérieur ou à l'extérieur des bourgs, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

#### La zone N comprend notamment :

- des Espaces Boisés Classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- des espaces ou éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme,
- des espaces soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de Marne la Vallée).
- des corridors écologiques à protéger (cf. la carte de la trame verte et bleue de l'OAP Environnement),
- des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).
- le passage de l'aqueduc de la Dhuis,
- Une plateforme de valorisation de biomasse sur la commune de Coupvray.
- Conformément à l'étude zone humide intégrée dans le rapport de présentation et l'OAP Environnement :
  - des enveloppes de zones humides avérées à protéger et des mares identifiées en secteur Nzh sur le document graphique (pièce N°6),
  - des enveloppes de zones humides avérées ouvertes et /ou à ouvrir à l'urbanisation qui devront faire l'objet d'un diagnostic plus fin avant la réalisation du projet d'aménagement hydraulique (bassin d'eaux pluviales )sur le site « des Prés » et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'environnement,
  - des zones adjacentes à une enveloppe de zone humide avérée à inventorier plus finement avant d'être intégrées en secteur Nzh.
  - des zones potentiellement humides qui devront faire l'objet d'un diagnostic avant la réalisation des projets d'aménagement autorisés et ce conformément aux dispositions de la loi sur l'eau et du code de l'Environnement,
  - des mares identifiées en secteur Nzh sur le document graphique (pièce N°6),

#### La zone N comprend quatre secteurs :

- **Ni** : qui correspond au canal de Meaux à Chalifert et ses abords, au parc du château et à sa ferme. Ce parc pourra accueillir des aménagements légers de loisirs de tourisme et sportifs .Ce secteur est également situé sur le site dit de l'Ecluse .Ce secteur pourra accueillir un projet d'hébergement touristique ou de loisirs en réhabilitation du bâti existant.
- **Ng** : qui accueille les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **Nh** : qui correspond à l'habitat dispersé existant.
- **Nzh** : qui correspond aux zones humides avérées à protéger.

**Les dispositions ci-après définissent des règles communes complétées selon les articles par des règles spécifiques.**

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1) Dispositions communes

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Les cours d'eau et les rus ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers. Dans les bois des Fours à chaux et des Bonshommes, les squares, les aires de jeux, les loisirs nature aériens ...sont interdits).

#### 2) Dispositions spécifiques

**Nzh :**

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, en son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont spécifiquement 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 affouillements et exhaussements du sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1) Dispositions communes

Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Nzh (voir les dispositions spécifiques) et sauf dans la partie de la zone N soumise au plan de prévention des risques d'inondation, sont autorisées les constructions et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Dans les bois des Fours à chaux et des Bonshommes, seuls sont autorisés les aménagements de cheminements pour les piétons et pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone (ex : les bassins, voirie... plateforme de valorisation de biomasse à Coupvray dans le respect de la législation relative aux ICPE ),
- Les constructions d'abris de jardins familiaux à condition que leur surface n'excède pas 6 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :
  - Elles répondent strictement aux besoins induits par les constructions ou occupations présentes ou autorisées sur la zone.
  - Elles proposent une intégration paysagère qualitative.
  - Elles préservent la perméabilité des sols et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

### 2) Dispositions spécifiques

**Ng :**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

**Nh :**

L'adaptation ou la réfection des constructions existantes à destination d'habitation.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

**NI :**

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admise sur le secteur.

La réhabilitation, sans extension, des constructions à destination d'habitat existantes (à la date d'approbation du PLUI) dans le secteur NI situé sur le site dit de « l'Ecluse » en vue de la réalisation d'un projet d'hébergement touristique ou de loisirs.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants (hors changement de destination) dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

**Nzh :**

Les constructions et installations d'équipements légers dans le respect du milieu naturel strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Ces aménagements sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site.

Toute atteinte au milieu humide par une construction ou installation autorisée devra être compensée par la création d'une zone humide d'intérêt écologique et hydraulique identique d'une surface au moins équivalente à la superficie consommée de préférence sur la même parcelle ou le secteur d'aménagement et en lien direct avec la zone humide existante relictuelle, le cas échéant.

**ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets ménagers.

**ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**1) Dispositions communes**

*1- Alimentation en eau potable*

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

*2 – Assainissement*

Le réseau est de type séparatif.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En complément, il est recommandé l'utilisation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux de pluie des parkings de plus de dix places de stationnement seront traitées de manière à limiter les rejets d'hydrocarbures.

Pour Bailly Romainvilliers, il sera prévu un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toute nature par des systèmes simples de traitement.

## **2) Dispositions spécifiques**

Dans le secteur Nzh, tout rejet polluant dans le milieu humide est interdit.

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

Conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 231.

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Toute construction ou installation autorisée comprise dans le périmètre du SAGE de l'Yerres et du SAGE des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6 m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Toute construction ou installation autorisée comprise dans le périmètre du SAGE de l'Yerres et des deux Morins devra être implantée en observant une marge de recul d'au moins 6m de part et d'autre des rives des cours d'eau.

Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys devront être respectées. Voir l'annexe n°14 du PLUI.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux de terrassement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel; des dépassements ponctuels de cette hauteur pourront être autorisés si des raisons fonctionnelles ou techniques l'imposent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement, l'extension, la surélévation partielle, le changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur totale des abris de jardin sera de 3 m en cas de toiture à pente et de 4 m lors de toiture terrasse.

#### ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 1) Dispositions communes

##### Aménagement des abords

##### Clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Aucune clôture n'est obligatoire. La clôture, quand elle existe sera constituée :

##### En bordure des voies et des espaces publics :

- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non de grillage.
- Soit d'un talus planté ou d'un mur de soutènement surmonté d'une haie vive quand la topographie du site le rend indispensable.

La clôture n'excèdera pas 2 m. La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie (cf. les schémas dans les dispositions générales).

En limite séparative : les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage perméable à la petite faune reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm.

En cas de pente, la clôture devra suivre la pente du terrain. (cf les schémas dans les dispositions générales)

##### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires silos de stockage de matériaux de combustion seront intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrés dans le bâtiment ou bien seront enterrés.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m devront être insérées dans l'environnement-immédiat: mise en peinture, implantation non visible –ou la moins visible possible – depuis l'espace public, etc.

L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés sera assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site sera recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

Les moteurs de climatisation devront être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux devront être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.

Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) devront être non visibles depuis les voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces installations devra faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'aspect esthétique des abris de jardin sera étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat.

Ils seront de préférence en bois et de teinte sombre.

## **2) Dispositions spécifiques**

### Clôtures

**Ng :**

Sans excéder 2 mètres, les clôtures situées en limites séparatives seront constituées de grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

**Nh :**

Sans excéder 2 mètres, les clôtures situées en limites séparatives seront constituées de grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublées ou non de haies d'espèces locales.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1) Dispositions communes**

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

### **2) Dispositions spécifiques**

**Nl:**

Hébergement hôtelier : il devra être réalisé une place par chambre,

**Nzh :**

Si le secteur Nzh est ouvert au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

## **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **1) Dispositions communes**

Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Elles ne nécessiteront qu'un faible arrosage. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations. (Voir pièce annexe n°14-17)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Eléments de paysage naturel et espace paysager remarquable identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

La destruction des éléments naturels identifiés et protégés (espace paysager remarquable : parcs et jardins arborés, alignements d'arbres, sujets isolés, etc...) est soumise à autorisation préalable. La destruction ou la modification pourra en être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales permettant de préserver ou reconstituer de caractère des lieux.

Pour les parties arborées, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants et des arbres à abattre.

Pour les arbres remarquables isolés identifiés sur le plan de zonage, un espace inconstructible de pleine terre devra être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.

## **2) Dispositions spécifiques**

### **Nzh :**

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

## **ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers** sera au minimum prévu pour tout type de construction Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable.

Une aire d'enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public

## **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :**

Sans objet.

