

CHAPITRE I : REGLEMENT DE LA ZONE N

L'attention du pétitionnaire et de l'utilisateur du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur le point suivant :

- Le sous-sol est composé de couches argileuses et marneuses qui favorisent la présence de terrain humide. La présence de ces terrains humides interdit la réalisation de construction sur sous-sol.

Caractère de la zone :

La zone N dite naturelle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond aux éléments naturels qui composent l'identité paysagère de la commune, notamment les espaces boisés et les rives du ru du Bréon.

Le Bois de Lumigny et le Bois de la Justice font l'objet d'une attention particulière. Sur une largeur de 60mètres calculée à partir de la lisière boisée, une zone N assure la protection des lisières de toute urbanisation et permet de répondre aux objectifs de valorisation et de fréquentation par le public.

Elle comporte quatre secteurs :

- Ne regroupe les équipements communaux de loisirs et le cimetière,
- Nh correspondant aux habitations isolées et au hameau de la Croix Saint-Pierre,
- Nj correspondant aux parcelles ou fonds de parcelles plantées dont la végétation ajoute une plus-value paysagère et participe à l'intégration du village dans le site naturel environnant. Ces terrains sont à protéger de toute urbanisation future,
- Njp correspondant aux espaces naturels accueillant des activités de loisirs et de jeux.

Un indice spécifique "s" correspond à la protection :

- du point de captage d'eau potable alimentant la commune de Fontenay-Trésigny et la Cité Aumaître,
- du point de captage d'eau potable situé sur la commune de la Houssaye-en-Brie qui alimente la commune de Marles-en-Brie.

Objectif du règlement :

Préserver la qualité des espaces naturels et les boisements présents sur le territoire communal.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis les cas visés à l'article N2.4
- Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaire, artisanale et industrielle,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, des aménagements viaires, paysagers ou hydrauliques,
- Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravanning.

1.3 En outre sont interdits en zone N indicé "s" :

- Toutes occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées en N2.2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les aménagements, installations et constructions liés à la gestion et l'entretien forestier.

- Les aménagements légers liés à la protection de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnées et liaisons douces, sous réserves de leur intégration à l'environnement.
- Les abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement.

2.2 Occupations et utilisations du sols admises si elles respectent les conditions suivantes dans la zone N indicé "s" :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station de pompage d'eau potable.

2.3 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes dans le secteur Ne :

- Les équipements sportifs, culturels et de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des cimetières.

2.4 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes dans le secteur Nh :

- Les constructions existantes et leurs annexes, régulièrement édifiées, peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration, de modification, et d'extension dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette existante avant la date d'opposabilité du PLU.
- Les abris de jardins dans la limite d'une surface au sol maximum de 20m² SHON.

2.5 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes dans le secteur Nj :

- Les constructions existantes et leurs annexes, régulièrement édifiées, peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration, de modification, et d'extension dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante avant la date d'opposabilité du PLU.
- Les abris de jardins dans la limite d'une surface au sol maximum de 20m² SHON.

2.6 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes dans le secteur Njp :

- Les aires de stationnement et les aménagements légers liés aux loisirs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

Article 682 du code civil

"le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessous.

Rappel :

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

"Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est la moindre."

3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies publiques ou privées qui desservent plus d'une construction doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - avoir une largeur d'emprise minimale de 5,5 mètres,
 - être aménagées si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules privés et de services publics puissent faire demi-tour.
- Des conditions particulières peuvent toutefois être imposées en matière de tracé, largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains riverains ou avoisinants, en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 Eaux usées :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public. Toutefois en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles sont assainies par un dispositif sur l'unité foncière adapté au terrain et techniquement réalisable conforme aux avis de l'autorité compétence concernée.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales :

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales est recherché prioritairement sur le terrain.
- Ces rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne devront pas excéder 1 litre/sec./hectare. Ces rejets seront compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Rappel :

Conformément à l'article L. 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

4.4 Défense incendie :

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

6.1 Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la rue.
- En bordure de la Route Nationale 36, l'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à 100 mètres par rapport à la limite de la plate-forme de cette voie.

6.2 En outre dans le secteur Nh :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m de l'alignement de la voie.

6.3 Pour les aménagements et extensions de constructions, les annexes à la construction principale et les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- Toute construction doit être implantée :
 - soit à l'alignement
 - soit en retrait d'un mètre minimum

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

7.1 Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - soit sur une des limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives.

7.2 En outre en secteur Nh :

- Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter un recul minimum de 3,5m.
- Dans le cas de baie éclairant une pièce principale, la distance comptée horizontalement de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être :
 - au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points,
 - et sans pouvoir être inférieur à 8m.

7.3 Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite,
 - soit avec un retrait minimum d'un mètre de la limite séparative.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 En zone N :

- Non réglementé.

10.2 En secteur Nh :

- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :
 - la hauteur de façade, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7m,
 - le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée doit être situé au niveau du sol naturel, sauf en cas d'une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

10.3 En secteur Nj:

- La hauteur de façade des abris de jardin ne peut excéder 3m.

10.4 En secteur Njp :

- Non réglementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect extérieur :

- L'implantation des constructions, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse.
- Les enduits de façade doivent présenter une teinte neutre, le blanc est interdit.

11.2 Clôtures et portails non agricoles :

- Les clôtures et portails doivent constituer des ensembles homogènes, composés de préférences de haies vives d'arbustes d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, ou d'un mur de maçonnerie plein.

11.3 Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture.

11.4 Annexes :

- Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et être en harmonie avec leur environnement.
- Les annexes non accolées en bois et les abris de jardin en bois, accolés ou non, sont autorisés à condition :
 - Que leur superficie soit inférieure à 20m² de surface hors œuvre brute
 - Et qu'ils ne soient pas de couleur bois.

11.5 Antennes paraboliques :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.
- Les antennes paraboliques sont interdites sur rue ou cour commune, sur les balcons et les embrassures des baies. En pignon, elles seront obligatoirement implantées à hauteur du faîtage.

11.6 Adaptations :

- Les dispositions des articles 11.1 peuvent ne pas être appliquées pour les constructions nouvelles, les extensions, la reconstruction d'une construction vétuste dont l'architecture contemporaine particulièrement étudiée s'intègre à l'environnement urbain et/ou naturel.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Espaces Boisés Classés :**

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

13.2 Espaces Boisés non Classés :

- Les constructions et installations admises dans la zone doivent respecter les boisements existants.

13.3 Lisière verte, repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme

- Les périmètres repérés au document graphique en vertu de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme sont protégés au titre des lisières des massifs boisés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.