

---

**Zone N**

---

**CARACTERE  
DE LA ZONE**

Ces zones concernent à la fois :

- des espaces naturels boisés de grande qualité (bois communal de Briis sous Forges, Bois de Salifontaine, espaces boisés autour de Bligny)
- des espaces paysagers à valoriser, le long de la RD 97 et de la Prédecelle
- des secteurs légèrement bâtis.

**DESTINATION  
DE LA ZONE**

Deux catégories de secteurs sont identifiées :

- un secteur N, réservé au maintien et à la valorisation des espaces naturels. Ces espaces sont inconstructibles en dehors des installations très limitées liées à la mise en valeur de ces espaces.
- Un secteur N\*, légèrement bâti, dans lesquels les aménagements et les extensions modérées des constructions existantes sont tolérés. Par contre, une quelconque densification par l'implantation de constructions principales nouvelles y est interdite.

Le périmètre de ces zones est restreint aux abords des parcelles bâties.

**OBJECTIFS DES  
DISPOSITIONS  
REGLEMENTAIRES**

- Protéger les espaces naturels boisés de toute construction et permettre leur valorisation.
- Permettre de faire évoluer le bâti existant dans un cadre très limité (aménagement ou reconversion) pour préserver ces ensembles caractéristiques de la commune.

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle :
  - ✗ D'activités industrielles, hôtelières, commerciales et artisanales ou de bureaux et services
  - ✗ D'entrepôts
  - ✗ d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ou forestière ou aux équipements liés au fonctionnement des services publics
  - ✗ à usage d'habitation, en dehors de celles existantes en zones N\* et des conditions fixées à l'article 2.

### En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités existantes.
- Les terrains de camping et caravaning , le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme, en dehors de celles existantes en zones N\* et des conditions fixées à l'article 2.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux aménagements paysagers ou aux équipements d'intérêt public :
  - les installations et travaux divers
  - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 mètres de hauteur ou de profondeur.

### *Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers*

- Les constructions nouvelles ou extension, hors élévation, sont interdites

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### SONT ADMISES

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- La reconstruction à l'identique de constructions dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Les installations et constructions temporaires de sports, de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.

- Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieurs à 100m<sup>2</sup> et 2m de profondeur ou de hauteur ainsi que ceux liés aux travaux d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt général, s'ils n'aggravent pas les conditions d'écoulement des eaux dans les zones sujettes à inondations mentionnées au plan des périmètres particuliers (pièce n°8 du PLU).
- Dans les zones soumises à risque d'inondation (*cf plan des périmètres particuliers*), les constructions devront être réalisées à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.

### **Dans les zones sensibles aux risques d'inondations identifiées sur le plan n°8.2 – plan des périmètres particuliers**

- *Seules les extensions et aménagements dans les volumes existants ou par surélévation sont autorisées.* Ils devront être réalisés à un niveau de plancher situé au-dessus du niveau des plus hautes connues.
- Les aménagements ou occupations des sols devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

### **De plus, dans les secteurs N\* :**

- L'extension limitée des habitations, activités existantes et leurs annexes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 75 m<sup>2</sup>.
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur d'emprise.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement)

**ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. Eau potable**

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

**2. Assainissement**Eaux usées

Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.

Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.

Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. A minima, un volume retenu de 3m<sup>3</sup> est exigé, voire plus selon la construction et/ou la nature des sols.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales *si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau* et si le débit est régulé (*inférieur à 1l/s/ha*) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

**3. Eaux résiduelles agricoles**

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

**4. Autres réseaux** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

### EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

### EXCEPTIONS :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

Non réglementée.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain.

En N\*, l'emprise au sol des extensions de constructions existantes ne pourra excéder 75m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation du PLU.

Aucune construction ne pourra être implantée dans les lisières repérées aux documents graphiques.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres qu'à usage d'habitations, ne pourra excéder 10 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques de grande hauteur (cheminées, antennes, etc.)

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 6 mètres mesurée au faîtage.

### **EXEMPTIONS**

Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire dans la limite de 10 m.

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

### **Dispositions générales :**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels.

### **Aspect architectural**

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou en matériaux d'aspect bois, pierres ou tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 longueur de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

### **Les clôtures**

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

Dans les zones soumises à débordement (cf plan des périmètres particuliers), les clôtures pleines sont interdites.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

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

## Les espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les aires de stockage ou de dépôts autorisés visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement) formant écran.

Les merlons existants le long de l'A10 et de la voie SNCF devront recevoir un traitement paysager et faire l'objet de plantations variées tant arbustives que de haute tige choisies parmi des essences locales (voir liste indicative en annexe du règlement).

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

## **ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables au réseau dès leur réalisation.