

## Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

### ZONE N

La zone N comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation, présentée dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

## I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### N I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Dans tous les cas, les constructions, installations ou aménagements doivent se conformer aux prescriptions et exigences liées aux servitudes d'utilité publique les impactant notamment celles liées aux PPRI. En l'occurrence, toute nouvelle construction ou extension est interdite **dans les zones soumises à risque d'inondation** du PPRI de la Vallée de la Marne.

Dans la zone N hors secteurs Ne, NI, Npe, Nv et Nt sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p><b>Exploitation agricole</b></p> <p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.</p> <p><b>Exploitation forestière</b></p> <p>Constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Elle recouvre notamment les maisons forestières.</p>

## **N I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions**

### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

La zone N est concernée par des zones de la classe B dites potentiellement humides repérées sur la carte de la DREIAT figurant dans le rapport de présentation partie I du PLU. Les zones de classe 3 se doivent d'être étudiées afin d'affirmer ou d'infirmer leur éventuel caractère humide avéré notamment si des projets risquent de leur porter éventuellement atteinte.

Dans les secteurs concernés une étude « zone humide » devra être réalisée dès qu'il y aura une volonté de créer des infrastructures ou des surfaces imperméabilisées de plus de 1000 m<sup>2</sup> en surface cumulée (loi sur l'eau, article R.214-1 du code de l'environnement)

### ***Dans toute la zone N hors secteur Ne, Ni, Npe, Nv et Nt***

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### ***Dans les secteurs Ne et Ni***

- Les constructions destinées à l'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### ***Dans le secteur Npe***

Les aménagements destinés aux :

- Installations d'ouvrages ou équipements complexes et connexes des ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur le sol et/ou sur pilotis (parc photovoltaïque) ; et sous réserve de réduire ou compenser les impacts d'un éventuel projet s'ils ne peuvent pas être évités dans les zones humides.

#### ***Dans le secteur Nv***

- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ou de caravanes, le stationnement, collectif ou isolé, de caravanes et de résidences mobiles de ces personnes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition :
  - qu'il s'agisse des aires permanentes d'accueil des gens du voyage au titre de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, et des terrains familiaux définis à l'article L. 443-3 du code de l'urbanisme,
  - que ces constructions et installations respectent l'environnement paysager et s'insèrent dans l'environnement par un traitement particulier,

#### ***Dans le secteur Nt***

- Les constructions et extensions de constructions destinées à l'habitation à condition :
  - qu'elles constituent le logement destiné aux terrains familiaux,
  - que leur surface n'excède pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement,
  - que la construction soit sur sol sans fondation,
  - que la construction et les aménagements prennent en compte les caractéristiques du site ainsi que la nature du terrain et ses risques.

### **N I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites**

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

#### ***Dans toute la zone N et tous les secteurs***

- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, suite à un sinistre ou non, n'est pas autorisée
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

#### ***Dans toute la zone N hors secteurs Nv et Nt***

- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :
  - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
  - L'entreposage de matériel
  - Les affouillements et exhaussements de sol

Dans les secteurs Ne, NI, Npe, Nv et Np sont interdites toute occupation et utilisation du sol et destinations ou sous-destinations qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article N-I-2 ci-avant.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N II.1 - Qualité du cadre de vie**

#### **II.1.1 - Espaces verts**

---

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques du PLU.

**Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » : « Lexique » du présent document.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### **II.1.2 – Aspect extérieur**

---

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

*Dans le périmètre de l'OAP 5*

Les équipements liés au projet photovoltaïque (agrivoltaïque) seront sur pilotis, notamment sur la partie des terrains inondables.

#### **II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords**

---

##### **II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées**

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de :

- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A104, (cf étude loi Barnier)
- 25 mètres par rapport à la RD 418,
- 10 mètres par rapport aux autres voies,
- 10 mètres par rapport aux berges de la Marne et du ru de la Gondoire.

### ***Dans le périmètre de l'OAP 5***

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 7 mètres de la voie nouvelle.

### ***Dans les secteurs Ne et NI***

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

## **II.1.3.2 Limites séparatives des constructions**

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

### ***Dans l'OAP 5***

Il n'est pas fixé de règle.

## **II.1.3.4 Clôture**

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures seront en bois sous les lignes THT.

Les clôtures doivent permettre le passage ponctuel de la petite faune par des clôtures rehaussées de 15cm minimum.

L'ensemble des clôtures devront recevoir une intégration paysagère.

### ***Dans l'OAP 5***

La clôture n'est pas réglementée. Les clôtures seront en bois sous les lignes THT.

### ***Dispositions diverses***

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## N II.2 - Densité

### II.2.1 Hauteur maximale

---

#### *Dans toute la zone hors secteurs Ne et Ni*

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle pour les pylônes électriques

#### *Dans les secteurs Ne et Ni*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

#### *Dans les secteurs Nt et Nv*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

#### *Dans le secteur Npe*

- La hauteur maximale des constructions est fixée à : 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

### II.2.3 Emprise au sol

---

#### *Dans toute la zone hors secteurs Ne et Ni*

Il n'est pas fixé de règle.

#### *Dans les secteurs Ni*

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

#### *Dans le secteur Ne*

L'emprise au sol est fixée à 25% de l'unité foncière.

#### *Dans le secteur Nt*

L'emprise au sol est fixée à 40%. (Selon le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV Seine-et-Marne 2020-2026), il est prévu : 24 emplacements, soit 48 places à Saint-Thibault-des-Vignes.)

***Dans le secteur Npe***

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

***Dans le secteur Nv***

L'emprise au sol des constructions liées aux équipements techniques et sanitaires les secteurs réservés à l'accueil des gens du voyage et à l'air d'accueil de gens du voyage est fixé 10%.

## **N II.3 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

## III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### N III.1 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### N III.2 – Réseaux et dessertes

#### Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- soit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

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

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif, quand il existe, tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Un niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

### **Ordures ménagères**

Toutes constructions engendrant des déchets ménagers devront avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets accessible depuis la voie publique.

### **Électricité**

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **Énergie renouvelable**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **Communications électroniques**

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.