

**CLOTURES**

- 7) Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit :
- d'un grillage,
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté par un dispositif à claire-voie.
- Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.
- 8) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses, etc.).
- 9) Les essences mentionnées au document n° 5.f (cf. annexes complémentaires) sont préconisées pour la constitution des haies.

**A 12 STATIONNEMENT**

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

**A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

**A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.



## REGLEMENT DE LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

C'est une zone à protéger soit en raison de la qualité des milieux naturels et du paysage.

Elle comporte les secteurs de zone suivants :

- (■) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain. Il est donc recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation (étanchement des fissures et limitation des infiltrations, déplacement de l'emprise du projet de construction, fondations spéciales, comblement ou consolidation de la cavité...);
- (a) soumis au risque d'inondation par eaux vives ;
- (b) soumis au risque d'inondation par eaux mortes ;
- (c) comprenant le parc du "domaine de Coolus" et la vallée de la Marne ;
- (f) correspondant aux boisements de la plaine crayeuse ;
- (j) correspondant au parc du "domaine de Coolus" et destiné à recevoir des occupations et utilisations du sol pour l'accueil du public.
- (v) correspondant à la ferme du Val d'Essai.

### N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1) Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### 2) Dans les zones Nac et Nbc sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols.

#### 3) Dans la zone Nc sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes.

**4) Dans la zone Nf sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les aérogénérateurs,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols.

**5) Dans la zone Nj sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation excepté celles prévues à l'article 2,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes.

**6) Dans le secteur (v), sont interdits :**

- les constructions à usage d'habitation, excepté celles liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage d'entrepôt, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage de stationnement,
- les installations de radiotéléphonie mobile,
- les pylônes,
- les aérogénérateurs,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravaning excepté les installations agrotouristiques,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les aires de jeux ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

## **N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1) Rappels :**

- les clôtures non habituellement nécessaires à l'activité agricole sont soumises à déclaration préalable de travaux dans les conditions prévues à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers au sens de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

**2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**Dans les zones Nac et Nbc :**

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade,
- les constructions et installations provisoires pour une durée maximale de 3 mois destinées à des manifestations culturelles ou sportives liées à la vocation environnement et nature du "domaine de Coolus",

Toutes ces occupations et utilisations du sol ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans la zone Nc :**

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade,

- les constructions et installations provisoires pour une durée maximale de 3 mois destinées à des manifestations culturelles ou sportives liées à la vocation environnement et nature du parc du "domaine de Coolus",
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à la vocation environnement et nature du parc du "domaine de Coolus",

**Dans la zone Nf :**

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à un circuit de promenade.

**Dans la zone Nj :**

- les équipements légers de sports, loisirs, détente liés à un circuit de promenade.
- les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage du parc du "domaine de Coolus",
- les constructions et installations destinées à l'accueil et à l'hébergement du public à des fins pédagogiques.

**Dans le secteur (v) :**

- les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances si elles sont construites simultanément ou postérieurement à l'exploitation agricole,
- les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et liées à l'activité agricole à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- 3) **Dans le secteur (■)**, il est fait application des dispositions énoncées en tête de chapitre.

### **N 3 ACCES ET VOIRIE**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**ACCES**

- 2) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

**VOIRIE**

- 3) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- 1) Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution conformément aux prescriptions techniques et aux règles de sécurité et d'hygiène.

**ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées**

- 2) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public existant. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation est obligatoire.

#### **Eaux pluviales**

- 3) Toute construction ou installation doit être pourvue de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales ou de retour en milieu naturel.

#### **AUTRES RESEAUX**

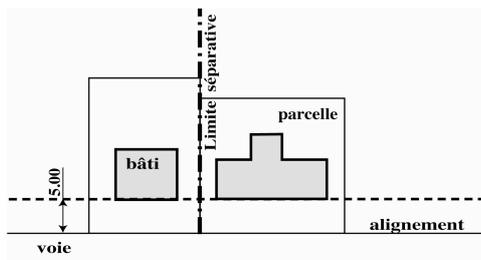
- 4) Les réseaux câblés (électricité, téléphone, audiovisuel...) doivent être enterrés.

### **N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

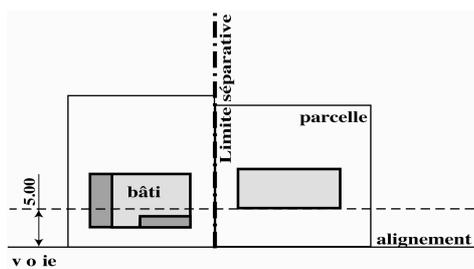
Cet article n'est pas réglementé.

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

- 1) Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.



- 2) L'extension des constructions déjà implantées à moins de 5 m est autorisée à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.



**En outre, dans le secteur (v),** les constructions et installations, excepté celles mentionnées à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme doivent observer un recul exceptionnel de 75 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la R.N. 77.

- 3) L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

### **N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 5 m des limites séparatives.