

## **TITRE III**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NC**

Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal affectés à l'exploitation agricole. Le présent règlement s'efforce de garantir la pérennité de cette activité sur l'espace communal, en excluant dans la zone toute occupation ou utilisation du sol non liée à l'agriculture, à l'exception des équipements publics qu'il n'est pas possible de localiser en zone urbaine.

On distingue 3 secteurs différenciés :

-**NCa** correspond aux espaces où seront admises toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole

-**NCb** correspond à une zone sensible en terme de paysage et de pression urbaine, située entre le bourg de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS et l'agglomération de Meaux, et, où les implantations agricoles sont très strictement réglementés.

-**NCd** couvre une emprise occupée par un corps de ferme dont la reconversion est autorisée sous certaines conditions compte tenu de sa localisation en bordure du village de CHAUCONIN,

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

##### **Dans le secteur NCa et NCd**

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole,
- Les habitations nécessaires au logement des exploitants agricoles à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- L'aménagement des constructions existantes non autorisées dans la zone ainsi que leur extension accolée dans la limite maximum de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.
- Les équipements publics d'infrastructure excédant 18 mètres de hauteur (pylônes électriques).

### **En outre dans le secteur NCd :**

-La reconversion des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., pour un usage d'équipement collectif, d'artisanat d'art ou d'activité d'hôtellerie-restauration et pouvant admettre le logement du gardien ou de l'exploitant. Dans le cadre de cette reconversion, seront admises les annexes ainsi que les extensions accolées ou non dans la limite de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural du bâti traditionnel, et qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante dans le paysage.

### **Dans le secteur NCb :**

- L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole à condition qu'elles s'implantent en bordure du chemin rural dit Ancien Chemin de Dammartin à Meaux.

-L'aménagement des constructions existantes non autorisées dans la zone ainsi que leur extension dans la limite maximum de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.

En outre, dans tous les secteurs :

-Les équipements publics d'infrastructure qu'il n'est pas possible de localiser en zone urbaine et les annexes indispensables à leur réalisation ou leur fonctionnement.

-La reconstruction à volume identique d'un bâtiment existant, qui viendrait à être détruit à la suite d'un sinistre.

-Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

### **ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exclusion des cas figurant à l'article NC1, sont interdites dans la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 3

### ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Alimentation en eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée soit par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits, conformes à la réglementation en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

#### **Assainissement:**

##### **Eaux usées :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées sera obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux réglementations en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

##### **Eaux pluviales :**

Le rejet direct en rivière des eaux pluviales collectées sur l'opération doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

### ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

#### VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte, soit en retrait.

Cependant, par rapport à l'alignement des routes départementales, un recul minimum de 10 mètres est exigé sauf pour l'aménagement, l'extension continue ou la reconstruction à la suite d'un sinistre du bâti existant.

En outre, par rapport à l'alignement de la RN 3, cette marge de reculement sera au moins égale à 100 mètres, sauf pour l'aménagement, l'extension continue ou la reconstruction après sinistre du bâti existant.

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

Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3,50 mètres.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie de la construction à tout point de la façade qui lui fait face soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3,50 mètres.

#### **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions mesurées depuis le niveau du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment ne peut excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que pour l'aménagement ou la reconstruction à la suite d'un sinistre, sans extension de hauteur, des constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus.

#### **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

#### **ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de de règle.

**ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.