

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N concerne les espaces naturels du territoire.

Trois secteurs sont définis dans le cadre de la zone N :

- Un secteur Na, sur le bois des Campouais ainsi qu'entre la route de Dammarie et la RD 606.
- Un secteur Nh, situé en lisière de la forêt.
- Un secteur Nr, sur le site du Rocheton.

La zone est concernée par les zones jaune foncé et grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine.

La zone est concernée par le Projet d'Intérêt Général (PIG) autour du dépôt d'hydrocarbures liquides exploités par E.P.H.S (Entrepôts Pétroliers de Haute Seine) et notamment par le périmètre de protection Z2.

Article N1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles et artisanales,
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- les constructions et installations à usage de commerces,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux,
- le stationnement des caravanes isolées, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- l'ouverture de toute carrière.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Nr :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve des conditions fixées à l'article 2.

Dans le secteur Nh

- les box à chevaux sont interdits.

Aucune construction n'est autorisée dans la bande inconstructible de 50 mètres, en lisière des massifs boisés, tel que matérialisé au plan de zonage.

Dans la zone N :

Sont interdits dans le périmètre de protection Z2 (521 m.) du Projet d'Intérêt Général (PIG) autour du dépôt d'hydrocarbures liquides exploités par E.P.H.S (Entrepôts Pétroliers de Haute Seine) :

- Tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes.
- Toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers-logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires).
- Toute nouvelle construction et toute extension d'établissement recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèches, écoles maternelles et primaires, collèges).

Dans la zone N :

Sont interdits dans les zones jaune foncé du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés,
- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et à usage d'activité économiques,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment à la date d'approbation du présent plan,
- Les constructions et reconstructions sur place, après sinistres, d'établissement sensibles,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2.

Article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions ou installations liées à l'activité forestière.
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire et au transport d'électricité (à condition que les réseaux soient enterrés).

Dans le secteur Na :

- les installations légères et démontables à condition qu'elles soient destinées aux activités sportives et de loisirs.

Dans le secteur Nh

- les installations légères et démontables n'ayant ni usage d'habitat, de commerces, de bureaux, d'entrepôt ou d'activités et à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre.

Dans le secteur Nr :

- aménagement et extension des constructions existantes, à usage d'hébergement hôtelier ou non, dans une limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans la zone N :

Seuls sont admis dans la zone jaune foncé du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Pour les biens et activités existants :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible,

- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux constructions nouvelles.
- les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 m²,
- les extensions de bâtiments d'habitation collective destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires,
- les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas une augmentation du nombre de résidents,
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31-12-1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7-01-1983 modifiée relative à la répartition de compétence entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

Pour les biens et activités futures, seuls sont admis :

- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement des zones jaune foncé connexes à la Seine déterminé par une étude hydraulique, si l'équilibre remblais déblais est assuré sur l'identité foncière et également en dehors de cette zone,
- Les constructions d'équipements collectifs,
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs y compris les installations fixes d'accueil
- Les aménagements de terrains, y compris les installations fixes, permettant l'accueil des gens du voyage,
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.
- Les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et à l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations services, plates formes multimodales) ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport, sont également autorisés les logements de gardiennage.
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques
- Les infrastructures de transport terrestre.

Dans la zone N, seuls sont admis dans les zones grise du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine :

Tous travaux, constructions ou aménagements, sous réserve que les constructions nouvelles soient au minimum desservies par un cheminement pétiions ouvert au public et situé au-dessus de l'altitude des PEHC, permettant d'y accéder en périodes de crues.

Article N3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Dans l'ensemble de la zone :

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En zone N et secteur Na

La création d'accès nouveaux à partir de la RD 606 est interdite.

VOIRIE

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation vers ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus. Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation.

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article N5
La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article N6
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation de toute construction ou installation est interdite dans une bande de 75m, matérialisée au plan de zonage, de part et d'autre de l'axe de la RD606.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêts publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N7
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul de 10m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de 2 m minimum.

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N8
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 4 mètres.

Exception dans l'ensemble de la zone

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article N9
L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles

Article N10
La hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N11
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

La réfection partielle d'éléments détériorés des clôtures existantes sera autorisée à l'identique. Les clôtures auront une hauteur totale maximum de 2 mètres.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités aux documents graphiques, les clôtures doivent respecter les conditions fixées à l'article 2.

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités par le PPRI, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Article N12
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article N13
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ESPACES PAYSAGES A PROTEGER

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Article N14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règles.