

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée devant être protégée contre toute urbanisation, et qui doit conserver et augmenter si possible son caractère naturel.

La zone est divisée en six secteurs :

- Na - Les Bois de Vaires et du Gué de Launay, ainsi que le plan d'eau de la base régionale de loisirs
- Nb - Le stade Roger Sauvage
- Nc - Quartier des Pêcheurs
- Nd - Bois de l'écluse
- Ne – secteurs constructibles de la base de loisirs de Champfleuri
- Nf – La pointe de l'Ecluse.

La majeure partie du secteur Na et une partie du secteur Ne sont des espaces boisés classés.

(NOTA : dans le PSS, sont applicables les dispositions des zones A et B, conformément au projet d'intérêt général approuvé le 7 décembre 1994).

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappel :

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

2 - Sont interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N.2.

- Zones traversées par le gazoduc :

a) Sont prosrites en zone permanente d'interdiction (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation), la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

b) Sont soumises à restrictions en zone intermédiaire, la construction et l'extension des immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes (25 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

c) Dans la zone « justifiant vigilance et information » : le maire doit informer des projets le transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite (35 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 200 ; 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation DN 80).

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

a) Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

b) L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).

c) Les installations définies aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

a) Dans tous les secteurs :

Les constructions et aménagements définis à l'alinéa 3 du présent article.

La reconstruction des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher effective, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

- *En dehors du secteur Na du Bois de Vaires, les constructions et installations d'infrastructures de desserte en voirie et réseaux divers, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

b) Dans les secteurs Nb et Ne :

Les constructions à usage sportif ainsi que les équipements de loisirs et leurs annexes.

c) Dans les secteurs Na et Ne :

Les coupes et abattages d'arbres sous réserve du respect de l'article 13.

d) Dans le secteur Nc :

Les aménagements, constructions et installations à usage de jardins familiaux.

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

a) L'exploitation forestière est autorisée à condition que le reboisement soit réalisé dans les deux ans suivant la coupe, et avec une densité au moins égale à celle d'origine.

b) Les transformateurs électriques, et les postes de détente gaz, sous réserve que leur architecture s'intègre dans le paysage environnant.

c) *Dans le secteur Na de la base régionale de loisirs uniquement : les installations nécessaires au fonctionnement de cet équipement, telles que les appontements et la tour d'arrivée du pôle sportif.*

d) *Dans le secteur Ne :*

- *Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : logements de fonction, bureaux, commerces, hébergements et entrepôts.*

- *Les ouvrages en infrastructures et superstructures s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif ou de loisirs : appontements, ouvrages hydrauliques, cours d'eau artificiels, etc.*

3-1 Zones soumises aux risques d'inondation fluviale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 5D.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que dans les conditions définies ci-après :

En zone B, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux. En zone A, les clôtures devront être à 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

3-3-1 Prescriptions applicables à toutes les zones inondables.

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme crue de référence.

Par ailleurs :

a) Les sous-sols sont interdits.

- b) Le premier niveau de plancher, habitable ou d'activité, de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètres au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.
- c) L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de toute autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peuvent être autorisés, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

3-3-2 Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence. Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Dans les zones urbaines la reconstruction des bâtiments existants sinistrés sera autorisée dans la limite des surfaces existantes avant le sinistre, et si le sinistre n'a pas de lien direct avec les inondations.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisés notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'infrastructure qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'aurait pas de lien avec le risque d'inondation.
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3-3-3 Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la région Ile de France les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe 3-3-1 ci-dessus.

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situés en dehors de ceux qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 3.3.2 ci-dessus,

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

3-2 Zone de dégagement aéronautique

Texte de référence décret NOR.EQU A.93.00975 D du 13/07/93. Les constructions nouvelles ainsi que les modifications sur les constructions existantes exécutées à l'intérieur de la zone de dégagement aéronautique définie au document graphique 5D-2 pourront être entreprises sous réserve du respect des dispositions générales relatives aux servitudes aéronautiques annexées au document 5D-1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction devra être accessible par une voie de 4 mètres de largeur minimum avec un aménagement permettant le demi-tour en extrémité en cas de voie en impasse.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes constructions ou utilisations du sol générant des eaux usées devront être raccordées à un dispositif épurateur dont les caractéristiques seront soumises à l'approbation préalable des services compétents.

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). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront obligatoirement recueillies, épurées, et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation régulée dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée, mais sans écoulement sur les trottoirs.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait, d'au moins un mètre par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à :

- a) La hauteur totale du bâtiment lorsque celle-ci comporte des baies principales avec un minimum de 8 mètres.
- b) La moitié de la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol est fixée à 30 % dans le secteur Nb.

2 - L'emprise au sol est fixée à 6 % dans le secteur Ne.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour la construction de transformateurs électriques, et pour les postes de détente gaz.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m par rapport à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2- Dans les secteurs Na de la base régionale de loisirs et dans le secteur Ne, la hauteur des constructions en leur point le plus élevé sera limitée à 15 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être

dépassée ponctuellement pour l'édification de tours de contrôle, mâts, balises, antennes.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, et délimités au document graphique 5D.3 les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article N.2.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m2 par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements :

Les besoins seront étudiés en fonction des capacités d'accueil des établissements autorisés dans la zone, les aires de stationnement seront de préférence paysagées.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

b) Terrains boisés non classés

Les constructions et installations admises dans la zone en vertu de l'article N.2 ne seront cependant autorisée que :

Si elles respectent le boisement existant (un relevé des arbres à conserver, à abattre, à replanter sera exigé à l'appui d'une demande de permis de construire).

Si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.

c) Obligation de planter.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage, soit répartis, soit regroupés en un ou plusieurs sites.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ni en cas de travaux d'aménagement à des constructions existantes.

d) Dans le secteur Ne

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.