

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle non équipée faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.

La zone est divisée en 4 secteurs : Na (secteur de carrières en cours d'exploitation), Nb (secteur destiné à recevoir des équipements publics), Nc (secteur naturel protégé), Nd (secteur de carrières d'exploitation souterraine).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N2.
- Les campings et caravanning et le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-23d du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides, les dépôts des matériaux de toute nature, les matériaux de démolition à l'exception de ceux liés aux installations autorisées en N.2.
- L'implantation des installations classées excepté celles autorisées en N2.

ARTICLE N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions existantes dans une limite de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou exploitations.
- Le camping à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique, ou liés aux travaux de construction de voirie, de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

- En Na :
 - Les carrières de gypse soumises à autorisation et les installations classées et équipements nécessaires à leur exploitation.
 - La construction de locaux nécessaires à l'exploitation de la carrière.
 - Le rehaussement et l'affouillement avec matériaux naturels.
 - Les exhaussements liés à la démolition de bâtiments rendue nécessaire pour l'exploitation des carrières.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement liées à la démolition de bâtiments.
- En Nc Nb, Nd, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des zones boisées.
- En Nc, les aménagements de cimetière
- En Nd, les carrières souterraines de gypse soumises à autorisation en vertu de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Les installations et équipements nécessaires à l'exploitation des carrières. Le rehaussement et l'affouillement avec matériaux naturels y sont autorisés.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'ex RN3 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD44 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien et/ou aux anciennes carrières.

Dans les périmètres de risques délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable d'un organisme agréé et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 21 mars 1896 modifiés le 18 avril 1995).

Risque retrait-gonflement (présence d'argile dans le sous-sol)

Dans les zones impactées par ce risque, toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France, présentées dans la plaquette en annexe 6.3

Protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 à l'article L. 113-7 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE N.4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise ne charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Tout branchement au réseau public est obligatoire et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être étanches.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations **souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses** caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le **branchement au réseau d'assainissement des canalisations des liquides** industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Tout projet d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écarter les débits d'apport. Les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions possibles adaptables à chaque cas. Toute construction devra être édifiée

20 cm au moins au dessus du niveau du caniveau ou utiliser un appareillage nécessaire à une bonne condition d'évacuation des eaux. Cet appareillage doit être capable d'évacuer les eaux pluviales en fonction du volume aménagé, sous la limite du caniveau de la rue, en moins de 5h.

Tout projet d'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

Quelque soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

4.2.2.2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant l'évacuation directe des eaux de pluie vers un mode de déversoir désigné par les services techniques communaux.

4.2.2.3 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le terrain est interdit sur les zones de risques liées à la dissolution du gypse antéludien.

4.2.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit réaliser dans l'unité foncière du projet, un lieu de stockage des conteneurs pour le tri sélectif. Il devra être couvert et adapté en fonction du nombre de réceptacles.

ARTICLE N.5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 mètres.

ARTICLE N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite ou avec un retrait minimal de 4 mètres.

ARTICLE N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE N.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

10.2. La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus haut de l'axe de la chaussée.

10.3. Ne sont pas limités par cette hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures à faibles emprises.

10.4. N'est pas limitée par le présent article, la hauteur des équipements d'infrastructures, tels que les châteaux d'eau, tours de contrôle...

10.5. Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifée antérieurement à la date du 19 octobre 1974 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

ARTICLE N.11 - Aspect extérieur

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter et se fondre dans l'environnement boisé et vert.

ARTICLE N.12 - Stationnement des véhicules

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

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 m (soit une superficie de 20m² y compris les accès).

Les places de stationnement de cycles et motocycles devront être aisément accessibles de l'alignement de la voie et avoir au minimum une largeur de 1 m et une longueur de 2m.

ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 du code de l'Urbanisme.

13.2. Obligations de planter

Secteurs Nb, Nc et Nd

Les plantations existantes doivent obligatoirement être maintenues.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

13.2.1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 emplacements soit pour 50 m² de terrain.

13.2.2. La plantation de saules pleureurs est interdite dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.

Secteur Na

Pour les carrières, l'autorisation d'exploitation délivrée par l'Etat autorise les abattages d'arbres et fixe les conditions de compensation dans le cadre de l'autorisation de défrichement.

13.3. Protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14- Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE N.15 – Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE N.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole qu'il convient de préserver.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article A2.
- Les campings et caravaning et le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 421-23d du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides, les dépôts des matériaux de toute nature, les matériaux de démolition à l'exception de ceux liés aux installations autorisées en A.2.
- L'implantation des installations classées excepté celles autorisées en A2.

ARTICLE A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- Les installations classées liées aux activités agricoles.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique, ou liés aux travaux de construction de voirie, de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'ex RN3 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien et/ou aux anciennes carrières.

Dans les périmètres de risques délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable d'un organisme agréé et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 21 mars 1896 modifiés le 18 avril 1995).

Risque retrait-gonflement (présence d'argile dans le sous-sol)

Dans les zones impactées par ce risque, toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France, présentées dans la plaquette en annexe 6.3

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE A.4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Tout branchement au réseau public est obligatoire et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être étanches.

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Tout projet d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits d'apport. Les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions possibles adaptables à chaque cas. Toute construction devra être édifiée 20 cm au moins au dessus du niveau du caniveau ou utiliser un appareillage nécessaire à une bonne condition d'évacuation des eaux. Cet appareillage doit être capable d'évacuer les eaux pluviales en fonction du volume aménagé, sous la limite du caniveau de la rue, en moins de 5h.

Tout projet d'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

Quelque soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

4.2.2.2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant l'évacuation directe des eaux de pluie vers un mode de déversoir désigné par les services techniques communaux.

4.2.2.3 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le terrain est interdit sur les zones de risques liées à la dissolution du gypse antéludien.

4.2.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit réaliser dans l'unité foncière du projet, un lieu de stockage des conteneurs pour le tri sélectif. Il devra être couvert et adapté en fonction du nombre de réceptacles.

ARTICLE A.5 - Caractéristique des terrains

Néant.

ARTICLE A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 4 mètres.

ARTICLE A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 4 mètres.

ARTICLE A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE A.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

10.2. La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus haut de l'axe de la chaussée.

10.3. Ne sont pas limités par cette hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures à faibles emprises.

10.4. N'est pas limitée par le présent article, la hauteur des équipements d'infrastructures, tels que les châteaux d'eau, tours de contrôle...

ARTICLE A.11 - Aspect extérieur

Les constructions autorisées dans la zone devront s'intégrer dans le paysage naturel.

ARTICLE A.12 - Stationnement des véhicules

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

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.40 m et une longueur de 5 m (soit une superficie de 20m² y compris les accès).

Les places de stationnement de cycles et motocycles devront être aisément accessibles de l'alignement de la voie et avoir au minimum une largeur de 1 m et une longueur de 2m.

ARTICLE A.13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent obligatoirement être maintenues.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14- Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A.15 – Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE A.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

