

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements. Elle concerne le site du Bec du Canard et les îles de la Marne qui doivent bénéficier d'une protection stricte pour le maintien de leurs écosystèmes d'exception particulièrement sensibles.

Cette zone comprend un **secteur NI** relatif aux zones naturelles à vocation de loisirs et de sport et pouvant admettre des installations légères liées à l'accueil de ces sites (Bras du Chapitre).

La zone N, soumise au risque d'inondation, est partiellement couverte par le PPRI de la Marne et de la Seine dans le Département du Val-de-Marne révisé, approuvé le 12 novembre 2007 (les dispositions applicables dans ce PPRI sont annexées en tant que servitude au présent dossier de PLU).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

2.1 - Dans la zone N (y compris dans le secteur NI) :

Sont uniquement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les aménagements légers destinés à l'accueil ou l'information du public à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² de surface d'emprise au sol, qu'ils soient liés à l'entretien, l'aménagement, la gestion de l'espace paysager et à son éventuelle ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité ou à l'intégrité de l'espace paysager.
- Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone (y compris les bassins nécessaires au traitement des eaux) ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes à la date d'application du présent PLU non conformes aux occupations et utilisations du sol visées au présent article, à condition que leur surface de plancher après travaux n'excède pas 200 m².
- Les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient de plein air.

2.2 - Dans le secteur NI :

Sont de plus admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement d'aires de détente, de sport et de loisir, et leurs annexes.
- les constructions à usage de sports, de loisirs et de restauration à condition qu'elles soient liées à la fonction récréative du site et de l'environnement.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services admis dans le secteur.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manœuvre de taille suffisante pour permettre le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Sous réserve des conditions précédemment visées, dans tous les cas, l'accès à un terrain ne peut être inférieur à **3 mètres**.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.

L'assainissement doit respecter les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils doivent faire l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

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

6.1 - Toute construction doit être implantée en retrait à au moins 4 mètres de l'alignement des voies (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

6.2 - Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées pour :

les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une **distance au moins égale à leur hauteur**.

7.2 - Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées pour :

les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1 - Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :

- si la façade comporte des vues directes, à au moins 8 mètres. Cette distance ainsi fixée n'est pas applicable aux bâtiments annexes ;
- si la façade ne comporte pas de vue directe à au moins 2,50 mètres.

Dans tous les cas, la distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

8.2 - Des implantations différentes de celles définies dans l'alinéa 8.1 peuvent être admises pour :

les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

9.2 - Dans l'ensemble de la zone, des emprises au sol différentes du 9.1 peuvent être admises pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus, et qui peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration et de surélévation sans augmenter leur emprise.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder **5 mètres**.

Toutefois, dans le secteur **NI**, cette hauteur plafond maximale est portée à **10 mètres**.

Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou de transformation et ce dans leurs volumes et structures existantes.

Les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires du présent article.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Aspect général

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

11.2 - Traitement des façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.

11.4 - Toitures et couvertures

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment sont interdits.

11.5 - Clôtures

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers et portails exclus. Elles ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments de la clôture situés au-dessus de la partie pleine doivent conserver une transparence visuelle ; la clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 mètres.

Les clôtures entre voisins en limites séparatives ou de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être traités en harmonie avec leur environnement ou avec les constructions existantes.

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme. Ils figurent sur les plans de zonage. Les conditions s'y rattachant sont définies au Titre 1 article 4 du présent règlement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.