

CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles figurant à l'article N2.

Les exhaussements comblant des mares et milieux humides.

DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles n'induisent pas un changement de destination, et dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions d'annexes aux habitations à condition que leur surface n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à conditions qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

La zone N est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé.

Dans ce cadre, les exhaussements de sol à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection
- contre le bruit des véhicules terrestres,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière.

Dans les secteurs de continuité écologique, les affouillements et exhaussements de sol à condition que :

- Soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide
- Soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- Soit ils n'excèdent pas plus de 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou moins de 50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

N3 - VOIES ET ACCÈS

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

ASSAINISSEMENT

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de PLU.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome (canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation) ne peut être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la nature du terrain et l'environnement bâti. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque cela sera possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

ELECTRICITE

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

ORDURES MENAGERES

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et annexes des habitations existantes ne peuvent s'implanter à moins de 8 m des voies ou emprises publiques et les annexes ne peuvent s'implanter à moins de 75 m de l'axe de la RN4.

Toutefois les extensions des habitations existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent s'implanter avec un recul au moins égal à celui de l'habitation existante.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent être implantées en respectant une marge de retrait minimum de 4 m des limites séparatives.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par l'habitation existante, sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut être inférieure à 8 m.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'habitation y compris ses éventuelles extensions, ne peut excéder :

- ni 30% de la superficie du terrain,
- ni 250 m².

L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30 % de l'emprise de l'habitation principale.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Les annexes des habitations existantes ne peuvent excéder 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère et 4 m au faîtage.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions et installations de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune.

SUR LES CONSTRUCTIONS REPEREES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces constructions sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent soit reproduire le style de la construction, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservés ou remplacés.

Le rythme et l'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

N12 - STATIONNEMENT

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

Il est imposé 2 places de stationnement extérieures par unité d'habitation.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction et son exploitation.

N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.