

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Nb correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans la zone Nb la possibilité d'exploitation des carrières doit être préservée. Elle devra être menée de telle sorte qu'à son terme la zone soit remblayée et reboisée.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- . Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Nb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- 1.11 Les constructions à destination d'habitation.
- 1.12 Les constructions à destination d'activités économiques, service, bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt.
- 1.13 Les constructions à destination hôtelière.
- 1.14 Les constructions à destination de stationnement collectif.
- 1.15 Les constructions à destination agricole.
- 1.16 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.
- 1.17 Les parcs d'attractions.
- 1.18 Les dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.19 Dans la bande de protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle urbanisation est interdite.

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

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.11 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique. Ces travaux ou installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- 2.12 Les constructions et installations si elles sont indispensables à la gestion forestière ou à l'exploitation des carrières, y compris les installations classées.
- 2.13 Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuys, toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et ne portant pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de l'ouvrage.
- 2.14 L'exploitation de carrières de gypse à condition que l'exploitation satisfasse aux prescriptions ci-après :

- 1) phasage : l'exploitation et le réaménagement devront s'effectuer par tranches.
- 2) Reboisement : le réaménagement devra permettre le reboisement dont les conditions seront définies par l'autorisation d'exploiter la carrière.
- 3) Suppression des dangers en vue de permettre l'accessibilité et la fréquentation du site : le réaménagement devra être conduit et effectué de façon à ce que les terrains puissent ensuite être fréquentés sans danger. Notamment, les risques d'affaissement, d'éboulement, d'inondation, d'explosion, d'incendie, devront être supprimés sur le site et tout l'environnement.
- 4) Suppression des nuisances en vue de permettre l'accessibilité et la fréquentation du site : le réaménagement devra être conduit et effectué de façon à ce que les terrains ne soient la source d'aucune nuisance. Ainsi, le remblaiement sera uniquement constitué de matériaux stériles et inertes.
Les eaux de toute nature devront être collectées et évacuées, les accès routiers rétablis, les risques de pollution de l'eau et de l'air supprimés.

Toute demande d'autorisation devra proposer les modalités détaillées de mise en œuvre des prescriptions ci-dessus (paragraphe 1 à 4), et toute autorisation devra fixer les modalités d'application des prescriptions générales ci-dessus (paragraphe 1 à 4).

ARTICLE Nb 3 – DESSERTE ET ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Nb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 4.11 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. 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 fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

- 4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- 4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Nb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Nb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Au titre de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :
 Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104, les constructions et installations sont interdites.
 Cette interdiction ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Nb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Nb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 CLOTURES**

11.11 Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé extérieurement ou intérieurement d'une haie vive.

11.12 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Nb 12 – STATIONNEMENT**12.1 PRINCIPES**

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Nb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE Nb. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.