

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »



## CHAPITRE N

Cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

- Les constructions ou installations à destination :

- d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif, hormis celles autorisées à l'article 2
- d'hébergement hôtelier
- de bureaux et de services
- de commerce
- d'artisanat
- de locaux industriels
- d'exploitation agricole ou forestière
- d'entrepôts

- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au site son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Les habitations légères de sports et de loisirs.

- Les dépôts de toute nature.

- Les carrières.

- Les décharges.

<b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif**, dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle (notamment l'extension du cimetière) et sous réserve d'une bonne intégration au paysage,
- **Les aires de stationnement** nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- **les installations à destination de sports et de loisirs, pouvant comporter de petites constructions de plein air et de faible importance**, liées à l'aménagement des espaces naturels (abri, kiosque, aire des jeux), et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- **la transformation ou l'aménagement de constructions existantes.**

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

#### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

##### **Protection du captage d'eau potable.**

Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant les usines de captages de Saint Thibault (champ captant de Bréant, St Thibault, les Vinots) et de Périgny est en cours d'instruction. Elle vaudra servitude d'utilité publique.

##### **Plan de Prévention des Risques des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le PPRMTD a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.

##### **Plan de Prévention des Risques inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Il vaudra servitude d'utilité publique.**

**Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yerres** approuvé le 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique.

##### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 252A, de la RD 252, de la RD 253, de la RD 272 et de la ligne TGV, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 3 janvier 2002 joint à l'annexe du règlement de PLU; celui-ci précise les classements sonores pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires)

##### **Le risque d'exposition au plomb**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val de Marne, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en

vigueur. Cette information figure sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123-13 14° du Code de l'urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** le patrimoine bâti, les structures paysagères et sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N13, en application de l'article L. 123-15– 6° et 7° du Code de l'urbanisme.

*Pour information :*

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols -**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « sécheresse » annexée. *Carte + fiche annexée*

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 3 - SENTES PIETONNES

Les voies repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L 123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU POTABLE

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.**

#### 2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif. Ils devront respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42, 44 du Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne et celle du règlement d'assainissement.

### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Mandres les Roses arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement départemental d'assainissement adopté par le Conseil départemental le 19/05/2014 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome réglementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

### Eaux pluviales

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention

Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil Général n°04-513-11s-20 du 13/12/2004).

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc...).

### 3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### 4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

Les règles d'accès aux habitations et les modalités de collecte doivent être respectées conformément aux prescriptions du règlement des collectes établi par le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, consultable sur le site [www.sivom.com](http://www.sivom.com).

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

#### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 1 mètre au minimum.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Aucune prescription

#### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

#### ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **5 mètres**. Cette hauteur devra être respectée en tout point de la construction.





## CAS PARTICULIERS

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la hauteur effective au moment du sinistre.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains

#### Éléments remarquables du paysage :

Les éléments du patrimoine local rappelés à l'article 2, localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Toute demande d'autorisation de travaux sur le patrimoine bâti d'intérêt local identifié sera soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- L'ancienne gare Paris-Bastille (en ZPPAUP) située au 155 rue de Verdun.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Les besoins en stationnement devront être adaptés à la taille de l'exploitation.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**Éléments remarquables du paysage:**

Les espaces paysagers et les haies arbustives localisées sur le plan de zonage seront préservés. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

**· ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à autorisation préalable auprès de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt ( DRIA AF ).

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet