

TITRE III

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE ND

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles de la commune, qui méritent d'être préservés et mis en valeur.

Elle comprend trois secteurs :

- ♦ Le secteur NDa correspond aux sites, en partie boisés, tant au Nord de l'agglomération, en limite de la commune d'Héricy, qu'au Sud, autour du Château des Brullys ; il correspond également aux sites de bord de Seine, en large partie inondables.
- ♦ Le secteur NDb correspond à des sites au Nord de la Commune ainsi qu'à des sites de bord de Seine occupés par des propriétés importantes ; ce secteur englobe un certain nombre d'habitations existantes, implantées d'une manière diffuse, qui doivent pouvoir être aménagées, voire étendues modérément ; un symbole les désigne en plan, quand elles sont édifiées à proximité d'une lisière forestière.
- ♦ Le secteur NDc, situé au Nord en bord de Seine et en grande partie inondable ; il est partiellement urbanisé et regroupe des équipements publics avec toutes les installations liées à la gestion de ces équipements.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme dans les territoires visés à l'article L.430.1c dudit code.

Les coupes ou abattages des arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée à moins de 50 mètres des limites des massifs forestiers de plus de 100 ha, en application du Schéma Directeur Régional.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

DANS TOUS LES SECTEURS :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

3 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

DANS LE SECTEUR NDa :

- ♦ Les constructions et les installations liées au fonctionnement de la Maison de Retraite des Brullys.
- ♦ Les constructions et les installations de bâtiments publics, sportifs ou de loisirs.

DANS LE SECTEUR ND_b :

- ♦ L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes,
- ♦ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, dans la limite de la surface de plancher hors-œuvre nette effective au moment du sinistre.
- ♦ Les constructions et installations liées au fonctionnement de la Maison de Retraite.

DANS LE SECTEUR ND_c :

- ♦ Les constructions et les installations liées au fonctionnement des équipements publics, y compris ceux rendus nécessaires par la gestion de l'eau.

DANS TOUS LES SECTEURS :

- ♦ Les constructions et les installations nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable.
- ♦ L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- ♦ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A (la crue de référence est la crue de 1910) :

- ♦ L'édification de tout ouvrage, la réalisation de toute plantation et la construction de tout obstacle (digues, remblais, dépôt de matières encombrantes, clôtures, etc...) susceptible de gêner le libre écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière nuisible le champ des inondations est soumis à déclaration.

Possibilité pour le Préfet dans le mois suivant la réception de la lettre recommandée portant déclaration de travaux par les propriétaires de terrain situés dans les zones submersibles d'en interdire l'exécution ou d'ordonner les modifications nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation des champs d'inondation (article 50 du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Toutefois, lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis tient lieu de la déclaration mentionnée à l'article 50 du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure visé à l'alinéa ci-dessus (article R.421.38.14 – 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme). Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande, le Préfet peut, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'opposer à la délivrance du permis de construire ou ne donner son accord qu'à condition que le permis soit assorti des prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Après l'expiration de ce droit commun (article R.421.38.14 – 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme) :

- ♦ Tout aménagement, même partiel devra prendre en considération et préciser les contraintes hydrauliques liées à l'écoulement des crues de la Seine et en définir les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour rétablir la capacité d'écoulement ;
- ♦ Les constructions qui ne seront pas interdites dans la zone, devront avoir le niveau du premier planter situé à 20 cm au-dessus de la cote de crue 1910.

En zone de grand écoulement, les constructions neuves ne sont pas autorisées et les remblaiements de terrains y sont strictement interdits. Les autres occupations du sol, tels que dépôts, clôtures, caravanes, fouilles seront soumises à un examen particulier par le Service de la Navigation de la Seine. Seules les activités liées à la voie d'eau pourront être ponctuellement autorisées.

Seront en principe autorisés après déclaration préalable :

- ♦ La réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur la capacité d'écoulement de la zone submersible dans le secteur concerné et les mesures compensatoires nécessaires à mettre à œuvre par l'aménageur pour rétablir cette capacité d'écoulement,
- ♦ Les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux,
- ♦ Les constructions et aménagements en rapport direct avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau, sous réserve que, si nécessaire, des mesures compensatoires soient mises en œuvre par l'aménageur,
- ♦ L'aménagement de terrains en espaces libres de sports et loisirs n'entraînant pas de construction et de remblai,
- ♦ La cote des planchers habitables des constructions autorisées et de leurs postes de distribution (eau, gaz, électricité, climatiseur, alarme...) devra être supérieure à la cote de référence.

En zone d'expansion des crues, seront en principe autorisés après déclaration préalable :

- ♦ Les travaux visés aux 4 derniers paragraphes ci-dessus pour la zone de grand écoulement,
- ♦ Les constructions,
- ♦ La réalisation des équipements et des opérations d'urbanisation, sous réserve qu'en cas de remblaiement, une étude hydraulique détermine l'impact de ces aménagements et les mesures compensatoires à mettre à œuvre par le pétitionnaire pour rétablir la fonction de la zone concernée (stockage des eaux),
- ♦ Les remblaiements uniquement sur l'emprise au sol des constructions individuelles isolées, sous réserve d'aménagements permettant d'assurer l'évacuation des eaux à la décrue,
- ♦ La cote des planchers habitables des constructions autorisées et de leurs postes de distribution (eau, gaz, électricité, climatiseur, alarme...) devra être supérieure à la cote de référence.

ARTICLE ND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – RAPPEL

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes constructions nouvelles sont interdites dans les zones « rouge » et « marron » du plan de prévention des risques d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone peuvent s'implanter, soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR MAXIMUM

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2 – ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes – niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon ; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,50 m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception ; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° ; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle ; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne ») ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée ou d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter, sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural aura été particulièrement étudié ou s'il s'agit d'équipements commerciaux, sportifs ou de loisirs.

Des toitures terrasses ou présentant une architecture particulière, pourront être acceptées pour les bâtiments publics, commerciaux, sportifs et de loisirs ainsi que pour les vérandas en harmonie avec l'environnement.

Facades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes ; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur.

Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5) ; il est possible de créer d'autres ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique. D'autres dispositions pourront être admises pour les sous-sols, bâtiments annexes et velux en accord avec l'environnement.

Les menuiseries extérieures, les garde-corps doivent être conçus en harmonie avec leur environnement.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ou en légère avancée par rapport à celles-ci ; elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dans le secteur NDa, en bordure de Seine, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

3 – VEGETATION

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.