

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NF

La zone NF correspond en partie aux espaces boisés du massif forestier et des coteaux.

Cette zone comprend aussi des secteurs à vocation naturelle à protéger, il s'agit des secteurs suivants :

Le secteur NFa correspond à la Cité des Sports, au Parc urbain « Les Moulins » et « Parc Arthur Lefebvre », la ferme des Deux Lions.

Le secteur NFb couvre les espaces naturels non boisés constitués par les prairies des vallons et plateaux.

Le secteur NFc correspond à l'emprise des lignes de transport de l'énergie électrique.

Le secteur NFd correspond à la Seine et aux espaces non bâtis de bord de Seine.

Le secteur NFe correspond à l'enclave bâtie située en limite du territoire communal dans la forêt de Roumare.

La zone NF est concernée par les établissements industriels existants sur, ou à proximité, du territoire communal. Ces établissements génèrent des périmètres d'isolement correspondant au périmètre d'étude intégré dans le porter à connaissance du plan de prévention des risques technologiques

La zone NF est concernée par des risques d'effondrement liés à la présence des falaises et de cavités.

La zone NF est concernée par des secteurs de risques naturels liés aux ruissellements

Le secteur NFb est concerné par des secteurs de risques naturels liés aux inondations en vallée de Seine.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NF 1- Les occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 Au sein des secteurs délimités au document graphique correspondant aux zones de risque telles qu'identifiées au Plan de Prévention des Risques, toute occupation du sol est interdite, sauf exceptions prévues au règlement du PPRI et du PPRT.

1.2 Toutes les constructions sauf celles visées à l'article NF 2.

1.3 L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs, saisonniers ou permanents

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Les constructions de digues ou de détournement du lit des cours d'eau afin d'empêcher les débordements des eaux.

1.6 Tout dépôt ou décharge à l'air libre

1.7 Toutes constructions dans les périmètres des risques liés à l'éboulement des falaises repérés au document graphique sauf conditions particulières énumérées à l'article NF2

1.8 Toutes constructions dans les périmètres de risques liés au risque d'affaissement du à la présence de marnières ou de cavités, repérés au document graphique, sauf conditions particulières énumérées à l'article NF2

1.9 Toutes constructions dans les zones d'expansion des axes de ruissellements, soit 25 mètres de part et d'autre de l'axe, repérés au document graphique, sauf conditions particulières énumérées à l'article NF2.

1.10 Toutes constructions dans les périmètres d'inondations, repérés au document graphique, sauf conditions particulières énumérées dans le plan de prévention des risques d'inondations et dans l'article NF2

1.11 Toutes constructions dans les périmètres des risques technologiques, repérés au document graphique, sauf conditions particulières énumérés dans le plan de prévention des

risques naturels et technologiques et dans l'article NF2 et dans le respect des articles NF2 à NF14.

1.12 Le stationnement de toute(s) caravane(s) ou résidence(s) mobile(s) de loisirs pendant plus de 3 mois par an.

1.13 L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et/ou de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares

1.14 Les aires de stationnement à l'air libre et ouverte au public

1.15 Les garages individuels en batterie (soit plus de deux garages mitoyens) et les garages collectifs

1.16 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares et bassins.

Article NF 2- Les utilisations du sol soumises à conditions particulières :

2.1 Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique annexé au PLU :« Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

2.2 Les éoliennes sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

2.3 Les aménagements et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de l'application de l'article NF11.

2.4 Les bâtiments s'ils sont liés à la gestion et à l'exploitation de la forêt ainsi que les bâtiments liés à la lutte contre l'incendie.

2.5 Toutes les infrastructures nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digues de calibrage y compris le remblayage en arrière de ces digues, murs de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc...) sur toute l'étendue du plan d'eau situé sur le territoire de la commune.

2.6 Toutes les superstructures nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) sur une largeur de 40 mètres depuis la crête de la berge.

2.7 Les bâtiments ou constructions agricoles liés et nécessaires à l'activité agricole exercée sur la parcelle.

Dans le secteur NFa :

2.8 Les équipements et les aménagements à caractère sportifs.

2.9 Les équipements à caractère artistique et culturel ainsi que les services associés.

2.10 les aménagements paysagers.

2.11 la réhabilitation des bâtiments existants.

Dans le secteur NFb :

2.12 la reconstruction, l'aménagement des bâtiments existants et de leurs abords, y compris leurs extensions mesurées limitées à 20 m² d'emprise au sol.

2.13 les infrastructures nécessaires à l'entretien de la rivière.

2.14 les infrastructures liées à la présence de l'autoroute A15.

Dans le secteur Nfc :

2.15 La construction de pylônes nécessaires pour les lignes de transport de l'énergie électrique.

Dans le secteur NFd :

2.16 Les travaux liés à l'entretien de la voie SNCF.

2.17 Les constructions légères à destination d'espaces paysagers et piétonniers permettant des activités récréatives.

2.18 Les aménagements liés à la fonctionnalité de la RD51.

2.19 Les aménagements paysagers et équipements permettant de mettre en valeur les bords de Seine sous réserve de la prise en compte des cotes altimétriques des plus hautes eaux connues. Les remblais éventuels devront s'effectuer selon les prescriptions du Service de la Navigation de la Seine, chargé de la police des eaux, les aménagements liés à la fonctionnalité des Quais.

Dans le secteur Nfe :

2.20 Le changement de destination et l'aménagement des bâtiments existants, y compris leurs extensions.

2.21 De manière générale, les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques naturels et technologiques sont autorisés.

Sont seuls autorisés dans les périmètres soumis à risque d'affaissement lié à la présence des falaises:

2.22 La reconstruction après sinistre, sauf en cas d'éboulement de falaises, et les extensions mesurées, limitées à 20 m² d'emprise au sol, des bâtiments existants situés dans les périmètres de risque d'affaissement des falaises.

2.23 Les extensions mesurées limitées à 20 m² d'emprise au sol des constructions situées dans les périmètres de risque d'affaissement, liés à la présence de falaises.

Sont seuls autorisés dans les périmètres soumis à risque d'affaissement lié à la présence des marnières ou cavités:

2.24 La reconstruction après sinistre, sauf en cas d'éboulement de falaises, et les extensions mesurées, limitées à 20m² d'emprise au sol, des bâtiments existants situés dans les périmètres de risque d'affaissement des marnières ou cavités.

2.25 Les extensions mesurées limitées à 20 m² d'emprise au sol des constructions situées dans les périmètres de risque d'affaissement, liés à la présence de marnières ou cavités.

Sont seuls autorisés pour les secteurs concernés par des zones d'expansion des ruissellements et repérés au document graphique par un périmètre d'inconstructibilité :

2.26 La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec une surélévation de 30 cm par rapport au terrain naturel ou du niveau des plus hautes eaux connues

2.27 Les réhabilitations des habitations existantes, les extensions mesurées dans la limite de 20m² d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, les changements d'affectation à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements : les planchers nouveaux seront situés 30 cm au-dessus du terrain naturel ou du niveau des plus hautes eaux connues.

2.28 Les clôtures, à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel.

Sont seuls autorisés pour les secteurs concernés par des axes de ruissellements non pourvus de zones d'expansion :

2.29 La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec une surélévation de 30 cm par rapport au terrain naturel ou du niveau des plus hautes eaux connues.

2.30 La construction de toute habitation à condition que la continuité hydraulique du talweg soit assurée et que celle-ci ne soit pas exposée au risque possible d'inondation.

2.31 Les clôtures, à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NF 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

3.1 Toute construction ou aménagement doit être desservi par une voie publique ou privée compatible avec la nature de la zone.

3.2 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article NF 4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

4.1 Eau potable : Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement : Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant les eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être supérieur à celui de la voirie. Dans le cas contraire, les effluents seront évacués pour refoulement via une pompe installée en domaine privé à la charge du pétitionnaire.

4.3 Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, la gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'un traitement à la parcelle. Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire. A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

4.5 Ordures ménagères : Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou d'activité devra présenter un local de stockage des déchets dimensionné en fonction des contraintes du système de collecte de la CREA.

Article NF 5- La superficie minimale des terrains constructibles :

Pour être constructible le minimum parcellaire est de 1 000 m².

Article NF 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Nfa :

6.1 Toute construction devra respecter une marge de recul de 6 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique existante ou projetée.

Dans le secteur Nfa :

6.2 Les constructions seront implantées à l'alignement des voies existantes ou projetées.

Article NF 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans les secteurs NFa, NFb, NFd et Nfe :

7.1 Toute construction devra respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.2 Les vérandas ou annexes jointives à l'habitation d'une surface de plancher inférieure à 30m² seront implantées à une distance égale à la hauteur de la construction divisée par 2 sans être inférieure à 1m90.

7.3 Toutefois pour l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, cette limite peut être portée à 5,70 mètres.

7.4 Lorsque les constructions sont implantées en limite de propriété, les façades seront aveugles ou avec des jours de souffrances.

7.5 L'implantation d'une éolienne devra se faire à une distance égale au minimum à sa hauteur par rapport aux limites séparatives.

7.6 La marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés. Toutefois, pour les constructions existantes et en partie comprise dans la bande d'inconstructibilité, les extensions à l'alignement de la construction existante et en surélévation sont admises

Article NF 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans les secteurs NFa, NFb, NFd et Nfe :

Lorsque plusieurs constructions sont réalisées sur une même propriété, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6,00 mètres.

Article NF 9- L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs NFa et NFe :

9.1 Il n'est pas fixé de prescription.

Dans le secteur NFa :

9.2 L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40%.

Dans le secteur NFe :

9.3 L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 25%.

Article NF 10- La hauteur maximale des constructions :

10.1 La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture.

Dans le secteur NFb :

10.2 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

10.3 Dans les secteurs NFc et NFe, cette disposition ne s'applique pas aux pylônes.

10.4 Dans le secteur NFd, la hauteur des constructions liées aux espaces paysagers et piétonniers, pouvant accueillir des activités récréatives est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

10.5 Dans le secteur NFa, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

10.6 Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale sera définie suivant le schéma ci-dessous :



Article NF 11- Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages :

11.1 Les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement naturel par :

- l'adaptation au sol,
- leurs dimensions et les proportions de leur volume,
- l'utilisation de matériaux naturels (grave pour les sols, bois,...),
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

11.2 L'organisation des informations de type panneaux signalétiques devra s'intégrer parfaitement aux bâtiments ainsi qu'aux espaces libres.

11.3 Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

11.4 Dans les secteurs NFa et NFb, la hauteur des clôtures pourra être de 2,60 mètres maximum et de 1m50 dans les autres secteurs.

11.5 Les clôtures seront constituées d'essences issues du cortège indigène local. Dans l'hypothèse où celles-ci seraient doublées d'un grillage, celui-ci sera constitué de mailles larges.

11.6 Des dispositions autres pourront être imposées pour les clôtures qui pourraient apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.

11.7 Dans les secteurs soumis à risque d'inondation et ou le long des axes de ruissellement, et repérés au document graphique, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel.

11.8 Les rampes d'accès aux parcelles et sous-sols doivent être conçues de manière à éviter que les eaux pluviales de voiries ou de ruissellement inondent les propriétés.

Article NF 12- Stationnement des véhicules :

12.1 Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

Calcul applicable dans le cadre des travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension :

12.2 Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places existant du fait de la destination de la construction avant l'opération,
- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Le nombre de places de stationnement à prévoir résultant de ce calcul sera arrondi à l'entier supérieur.

12.3 A moins de 400 mètres d'une station de transport en commun, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 80 mètres de surface de plancher de bureaux ou équipements publics.

12.4 En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un terrain à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant créant un droit de jouissance du nombre

d'emplacements de stationnement à construire.

Pour les règles concernant le stationnement, se reporter aux « Règles applicables pour le stationnement ».

Article NF 13- Espaces verts et plantations :

13.1 Les espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces verts, aires de détente ou parkings paysagers. Ces espaces ne peuvent pas être utilisés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Dans les secteurs NFa et NFe les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement afin d'assurer leur bonne intégration au paysage.

13.3 La superficie réservée aux espaces verts plantés sur la ou les parcelles ne doit pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.4 Les espaces verts figurant sous l'indice EBC (Espaces Classés Boisés) sont classés et soumis aux dispositions de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.

13.5 Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.6 Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NF 14- Le coefficient d'occupation des sols :

Il n'est pas fixé de prescription particulière.