

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Une petite partie de la zone NC est considérée comme inondable à aléa faible.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur NCa, le long du chemin de halage, justifié par l'importance de son aspect paysager.
- Un secteur NCc délimitant une zone d'exploitation de carrières inscrite dans le périmètre du lac.

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

Article NC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Toutes les constructions de quelque nature qu'elles soient sauf celles autorisées à l'article NC2.
- 1.2 L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 Le stationnement des caravanes et des mobil home.
- 1.4 A l'exception, uniquement en zone NCc, de l'ouverture et l'exploitation de carrières, et à l'exception, dans toute la zone NC, des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure sont interdits :
 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane.
- 1.5 Les installations classées sauf celles visées à l'article NC2.

Article NC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les exploitations agricoles en raison notamment des structures d'exploitations ou de la valeur agronomique des sols,

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- 2.2 Les installations classées liées à l'activité agricole.
- 2.3 Uniquement en secteur NCc, les installations classées liées à l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux, l'agrandissement mesuré des constructions existantes, y compris leurs annexes jointives ou non.
Dans le secteur NCa, cette extension sera conditionnée à une plantation arboricole de la totalité de la marge de recul de 50m.
- 2.5 La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, sauf inondation, à son emplacement d'origine, y compris son extension mesurée.
- 2.6 Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement de services publics et les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone.

- 2.7 La réhabilitation et éventuellement la division en lots supportant des bâtiments existants non nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que ces bâtiments aient chacun une emprise au sol de 50m² et présentent un caractère architectural justifiant leur mise en valeur.
- 2.8 Dans le secteur NCa, seules seront autorisées les constructions sans sous-sol et la construction devra être située sur un terrain dont la cote NGF sera supérieure à (CPHE - 0.50m) et la cote de son plancher devra être supérieure à (CPHE + 0.30m).
CPHE désignant la Cote des Plus Hautes Eaux connues
- 2.9 En bordure de Seine
- Côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.) sur une largeur de 20m mesurée depuis la crête de la berge.
 - Côté rivière, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur 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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 – Accès et voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant de façon à éviter toute réduction de sa fluidité et tout danger pour la circulation générale.
- 3.4 Sur la RD 65, il ne sera autorisé qu'un seul accès par propriété foncière.

Article NC 4 – Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation le justifiant doit être raccordée aux réseaux.

- 4.1 Eau
Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.
- 4.2 Assainissement
- 4.2.1 Eaux usées
Toutes les eaux vannes et usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 Eaux pluviales
Le libre écoulement des eaux pluviales doit être respecté. Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.
Le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera sera obligatoire et à la charge du propriétaire. Cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.
Dans tous les cas, le schéma d'assainissement communal sera respecté.
- 4.3 Autres réseaux
Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article NC 5 – Caractéristiques des terrains

Le terrain d'assiette des bâtiments agricoles destinés à changer d'affectation doivent avoir une superficie au moins égale à 8 000m².

Article NC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les reculs minimaux suivants :

- 6.1 25m de l'axe des routes départementales.
- 6.2 10m de l'axe des autres voies.
- 6.3 Dans le secteur NCa, le recul minimal sera de 50m par rapport à l'alignement.

Article NC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les nouvelles constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m. Toutefois, à l'intérieur de la zone, la construction en limite peut être autorisée pour des raisons techniques.
- 7.2 Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 30m de la limite de tout terrain boisé classé EBC. Des adaptations peuvent être autorisées pour des raisons techniques.
- 7.3 Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 30m du pied de la falaise et des fortes pentes qui y sont assimilées.

Article NC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions spéciales.

Article NC 9 – Emprise au sol

Pas de prescriptions spéciales.

Article NC 10 – Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un étage, plus comble.
- 10.2 Il n'est pas prescrit de hauteur pour les bâtiments d'exploitation, en particulier pour des installations de caractère technique tels que silos, réservoirs, châteaux d'eau, pylônes, réémetteurs, etc., mais une attention particulière sera apportée à leur intégration dans le paysage.

Article NC 11 – Aspect extérieur - Clôtures

- 11.1 Dans l'ensemble de la zone, les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être appropriés au caractère modeste et simple d'un paysage rural noyé dans les vergers.
 - 11.1.1 Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite séparative de propriétés.
 - 11.1.2 Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
 - Les imitations extérieures, telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, etc. ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect ou mise en œuvre médiocre.
 - L'emploi de tous éléments ondulés, métalliques ou plastiques et tous matériaux brillants sauf s'ils sont recouverts de peinture.
 - Les toitures terrasses ou les toitures monopentes, sauf pour les bâtiments annexes de faible volume non visibles depuis la rue, et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Les clôtures en plaques de béton.
 - Sur les bâtiments anciens, l'élargissement des fenêtres et portes existantes.
- 11.2 Dans le secteur NCa :
 - 11.2.1 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels : bois, pierre, brique, à l'exclusion des enduits, sauf dans le cas de remplissage de construction en colombage.
Ces enduits, colorés ou non, ainsi que les peintures et badigeons des murs et menuiseries extérieures seront de couleur appropriée à l'environnement.

- 11.2.2 Les toitures des bâtiments de type habitation doivent être à double pente avec un minimum de 45°. Pour des problèmes d'adaptation ou d'extension, des dispositions différentes peuvent être admises pour les bâtiments d'exploitation.
- 11.2.3 Les clôtures tant sur rue que sur limite séparative, à l'exclusion de toute autre clôture de type mur ou muret, quelques soient les matériaux employés, doivent être constituées :
- Soit par des haies vives à l'alignement, doublées ou non d'un grillage ou de lisses à l'intérieur. Dans ce cas les végétaux utilisés sont à choisir dans les espèces locales comme : charme commun, châtaignier, érable champêtre, prunellier, viorne, houx commun, noisetier, cornouiller, hêtre, etc.
Leur hauteur minimale est de 1.20m et maximale de 1.80m.
 - Soit par des haies brise vent composées de hêtres, chênes rouvres ou pédonculés, merisiers, frêne communs, peupliers, trembles, érables, aulnes, saules blancs, etc. de préférence en mélange, sous réserve du respect du Code Civil.
 - Soit par des rangs de barbelé ou de grillage à moutons.
- 11.2.4 Les barrières, y compris leur support, seront en métal ou en bois, de forme simple, les pilâtres en maçonnerie étant exclus.

Article NC 12 – Stationnement des véhicules

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

Article NC 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur, doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, existant ou à créer, devra s'harmoniser avec l'existant.
- 13.2 Les espaces non bâtis et non utilisés pour les circulations devront être plantés d'un arbre à haute tige pour 400m², soit aménagés en vergers traditionnels de basse tige.
- 13.3 Des dispositions autres peuvent être admises en cas d'exploitation maraîchère.
- 13.4 Les abattages d'arbres, fruitiers ou non, ne sont autorisés que dans les deux cas suivants :
- Lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés.
 - Lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.
Dans ce cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres d'essence équivalente ou locale.
- 13.5 Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.6 Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, inscrits au plan, devront être sauvegardés, entretenus, et renouvelés autant que nécessaire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article NC 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone NC.

Article NC 15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Sans objet