

# **TITRE IV :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES NATURELLES**

*Les zones « N » concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :*

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique*
- de l'existence d'une exploitation forestière*
- de leur caractère d'espaces naturels*

---

**Zone N**

---

**CARACTERE  
DE LA ZONE**

*Ces zones, généralement non équipées, sont dites naturelles. Elles sont très nombreuses à Soisy sur Seine et concernent en grande partie le massif protégé de la Forêt de Sénart (Forêt de protection), mais également les espaces paysagers de la vallée de la Seine et les parcs urbains situés au cœur de l'agglomération (Eau Vive et Grand Veneur).*

**DESTINATION  
DE LA ZONE**

*Certains de ces secteurs accueillent quelques constructions (espaces de la Vallée de la Seine, limite de la Forêt du Bois Chardon du côté de Draveil ou le sud de l'Eau Vive).*

*Toutefois, leur développement n'est pas souhaité et les travaux sur l'existant ou des extensions très limitées seront admises dans les secteurs de constructibilité limitée définis aux documents graphiques.*

*Les autres espaces seront inconstructibles et pour la plupart protégés par l'inscription en espaces boisés classés.*

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

EST INTERDITE toute construction ou installation non autorisées à l'article N2.

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### RAPPEL :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'édification de clôture est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (R430 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du Code Forestier.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, alignements d'arbres et murs de pierre repérés aux documents graphiques, en application du 7° de l'article L. 123-1, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Lorsqu' un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### En zone N,

- Les installations et constructions liées aux exploitations agricoles et forestières
- Les équipements publics liés aux réseaux.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans.

### En sous secteur Na,

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- L'aménagement en vue de leur amélioration ou de leur mise aux normes, des constructions isolées existantes et leur reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les installations et constructions temporaires de sports, de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
- Les aires de stationnement légères et intégrées à leur environnement naturel nécessaires à la desserte et à la découverte des espaces naturels.
- Les installations et constructions liées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- L'extension des constructions existantes

### En sous secteur Nb, sous réserve du respect des dispositions du PPRi

- Les équipements publics liés aux réseaux.
- L'aménagement en vue de leur amélioration ou de leur mise aux normes, des constructions existantes.
- Leur reconstruction à l'identique après sinistre ne pourra être réalisée que sous réserve que le sinistre n'ait pas eu pour origine l'inondation de la Seine

## En sous secteur Nc,

- Seuls sont autorisés les ornements historiques et patrimoniaux (construction, reconstruction ou restauration).

## En sous secteur Nd,

- Seule la reconstruction à l'identique et les aménagements dans le bâti existants sont autorisés
- Les aires de stationnement légères et intégrées à leur environnement naturel nécessaires à la desserte et à la découverte des espaces naturels.
- Les installations et constructions liées aux exploitations agricoles et forestières.

## **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent.

## **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 2. Assainissement

Ces zones ne sont pas desservies par les réseaux publics d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles sont situées en zone d'assainissement non collectif, exception faite de la rue de la Seine qui, à terme, disposera d'un assainissement collectif.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Cet assainissement sera à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

#### Eaux pluviales

Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux non épurées dans les fossés sont interdits.

### 3. Réseaux divers

Dans les zones inondables, toutes les dispositions utiles devront être prises afin de protéger les équipements et les biens vulnérables aux inondations, notamment :

- installation au dessus de la cote de la PHEC des équipements vulnérables comme les appareils de chauffage,

- dispositif de mise hors service automatique des équipements électriques,
- protection et étanchéité des réseaux de transports des fluides.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### Dans les sous-secteurs Na, Nb, Nc, et Nd :

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 5 m de l'emprise des voies.

#### Exceptions :

Afin des permettre une meilleure insertion dans le site ou pour des raisons techniques, des reculs moins importants pourront s'appliquer

- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.
- Aux aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants (qui ne respectent pas cette règle) qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### Dans les sous-secteurs Na, Nb, Nc, et Nd :

Toute construction sera implantée à au moins 2,50 m des limites séparatives.

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

Non réglementée.

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### En zone N :

Sans objet

#### Dans les sous-secteurs Na, Nb, Nc et Nd :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

Dans les zones inondables, ces normes sont applicables sauf indications contraires énoncées dans le règlement du PPRI.

#### Exceptions :

- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants (qui ne respectent pas cette règle) qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extensions de constructions existantes ne pourront excéder la hauteur de la construction auxquels ils se rattachent.

Les bâtiments autorisés ne pourront excéder une hauteur totale de 15 m (mesurée au faîtage ou à l'acrotère).

Dans les zones inondables :

- pour les habitations : le premier plancher habitable devra être situé au-dessus de la cote de la PHEC.
- Pour les activités : le niveau où s'exerce l'activité devra être situé au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. Les équipements, les biens et les produits polluants, toxiques, dangereux ou vulnérables aux inondations devront être situés au-dessus de la cote de la PHEC, qu'ils soient à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

### En zone N :

Sans objet

### Dans les sous-secteurs Na, Nb, Nc et Nd :

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains

### Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Dans les zones inondables, les sous-sols sont interdits.
- En zone inondable, sous la cote de la PHEC, les matériaux utilisés pour les constructions et les reconstructions devront être hydrofuges et hydrophobes y compris les revêtements des sols et des murs et leurs liants.

### Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou piquets bois seront seuls autorisés.

Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.

Les murs de pierre identifiés aux documents graphiques seront conservés ou restaurés à l'identique.

### **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Dans les zones inondables, les stationnements des caravanes sont interdits dans les conditions du PPRI.

### **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

#### Les espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

#### Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements devront faire l'objet d'un aménagement garant de leur intégration dans l'environnement.

Les alignements d'arbres remarquables de la commune sont classés Eléments de Paysage suivant les dispositions du 7° de l'article L.123-1 et repérés aux documents graphiques. A ce titre, tous travaux ayant pour objet la destruction d'un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret au Conseil d'Etat.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans les secteurs de constructibilité limitée Na, Nb, Nc et Nd, le COS est fixé à 0,15.

En dehors de ces secteurs, il est nul.