

---

# **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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **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.

SONT ADMISES sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel dominant de la zone,

### 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 N a,

- 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 application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- En application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, les programmes de logements de plus de 3 logements et d'au moins 300 m2 de surface de plancher à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'au moins 35% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

En sous secteur N b, 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 N c,

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

En sous secteur N d,

- 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 RÉSEAUX**

#### **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**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

#### **En zone N, N b, N c, et N d :**

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

#### **En zone N a :**

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 15 m de l'emprise des voies. Les constructions devront être implantées parallèlement à l'alignement.

#### **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 SÉPARATIVES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme).

### **En zones N, N b, N c, et N d :**

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

### **En zone N a :**

#### ***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES***

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux règles ci-après:

##### Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

##### Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres

#### ***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES***

##### Si la façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative,

la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

##### Si la façade ne comporte pas de baies situées en regard de la limite séparative :

la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### ***DANS LE CAS DE L'EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION***

L'extension ou la surélévation d'une construction existante avant la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas l'article N.7 est autorisée à condition que :

- l'augmentation d'emprise au sol se fasse dans le prolongement des murs existants à la condition que la façade ne comporte pas de baies.
- la surélévation se fasse dans les limites de l'emprise existante;

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

Non réglementée.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### En zone N :

Sans objet

### Dans les sous-secteurs N a, N b, N c et N d :

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.

### En zone N, N b, N c, et N d :

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

### En zone N a :

Les bâtiments autorisés ne pourront excéder une hauteur totale de 10 m (mesurée au faitage 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.

## 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.

### **Les éléments de paysage :**

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

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

### **En zones N, N b, N c, et N d :**

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.

### **En zone N a :**

#### **RAPPELS :**

- 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.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Au moins 50% doivent être réalisés en sous-sol, ou dans le volume de la construction à rez de chaussée. Cette disposition n'est toutefois pas applicable dans les zones inondables où les sous-sols et parties souterraines sont interdits.
- Les places doubles sont autorisées uniquement pour les logements, à condition que le nombre de places directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lors d'opérations de transformation ou d'extension de locaux existants, les places existantes doivent être quantitativement conservées avec possibilité de les déplacer et les normes fixées ci-après ne s'appliqueront qu'aux extensions au-delà d'une surface de plancher créée de 65 m<sup>2</sup>.
- Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain de l'opération, le pétitionnaire peut acquérir ou réaliser, sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur acquisition ou de leur réalisation. Il peut également recourir à l'application des dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (concession à long terme dans un parc public de stationnement ou participation).

- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement (actuel ou futur), ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.
- Dans les zones inondables, selon les conditions établies par le PPRI, les sous-sols à usage de stationnement des véhicules peuvent être autorisés.

### **GENERALITES**

- Habitat
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (entamée).

0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
1 place	2 places	3 places	4 places	

- 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat.
- Artisanat,
  - 1 place/ 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bureaux
  - 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Equipements publics et autres:
  - Défini selon les besoins de la construction

## **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**

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.