

---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE N

**RAPPEL** : l'ensemble des dispositions du PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) et du règlement du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Yerres (validé le 13 octobre 2011) s'imposent en terme de compatibilité au PLU d'Epinay-sous-Sénart.

De plus, le règlement du PLU devra prendre en compte le règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE.

La zone N correspond aux grands sites naturels d'Epinay-sous-Sénart : la vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart.

La zone N compte quatre secteurs :

- le secteur Ng, dans le prolongement de la piscine et du groupe scolaire du Pré aux Agneaux, destiné à la réalisation d'équipements compatibles avec la vocation naturelle du site
- le secteur Ng1 destiné à l'implantation d'un équipement léger compatible avec la vocation naturelle du site et sa protection au titre de site naturel classé.
- Le secteur Na : il correspond à une zone humide de classe 2 à préserver.
- Le secteur Nb : il correspond tout ou partie au lit majeur de l'Yerres où l'imperméabilisation des sols doit être limitée.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la commune d'Epinay-sous-Sénart.

D'une part,

L'ensemble de la basse vallée de l'Yerres est concerné par les risques d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Yerres (approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2012), définissant les secteurs inondables, est annexé au présent PLU.

D'autre part,

La majeure partie des zones urbaines de la commune d'Epinay-sous-Sénart présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### 1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites pour la zone N*

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, et notamment :

- Les constructions neuves à usage d'habitation,
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à usage de bureaux,
- Les constructions et installations à usage de commerces
- Les constructions et installations à usage d'artisanat,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

Les installations classées hormis celles autorisées à l'article N 2.

Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en N 2.

#### 1.2. *En sus des dispositions des articles N 1.1. et 1.3., dans le seul secteur Na, sont interdits*

Toute construction, aménagement, installation, affouillement ou exhaussement du sol.

#### 1.3. *En sus des dispositions de l'article N 1.1., dans le seul secteur Nb, sont interdits*

Les installations, ouvrages, travaux, activités situés dans le lit majeur du cours d'eau délimité par la limite des Plus Hautes eaux Connues (carte n° 42 bis de l'atlas cartographique) pour l'Yerres entraînant une nouvelle imperméabilisation des sols et soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 et L.511-1 à L.511-2 du code de l'environnement et de l'article 3.2.2.0 de la nomenclature issue du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.

## ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N*

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs à condition d'être compatible avec la vocation naturelle du site.

Les abris légers pour protéger la faune locale existante, à condition :

- Que leur emprise n'excède pas **20 m<sup>2</sup>**
- Qu'ils soient en structure bois.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les installations, ouvrages, travaux, activités situés dans le lit majeur des cours d'eau délimité par la limite des plus hautes eaux connues et entraînant une nouvelle imperméabilisation indiquées à l'article 5 du règlement du SAGE de l'Yerres sont interdits sauf dans les cas suivants :

- le projet est déclaré d'utilité publique (DUP) ou le projet est déclaré d'intérêt général (DIG)
- et le projet présente des enjeux liés à la sécurité publique ou à la salubrité publique tel que définis par l'article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### 2.2. *En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le seul secteur Ng, sont admis sous conditions*

Dans le cas des jardins familiaux, les abris fixes ou mobiles et constructions légères s'ils sont à usage de jardinage ou de loisir, à condition :

- qu'ils n'excèdent pas **5 m<sup>2</sup>** de SHOB par parcelle jardinée.

Les installations et aménagements légers strictement liés aux espaces de loisirs.

### 2.3. *En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le seul secteur Ng1, sont admis sous conditions*

Les installations et aménagements légers strictement liés aux espaces de loisirs, ou rendues nécessaires par leur utilisation, leur entretien, leur aménagement ou leur mise en valeur.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

#### Rappel :

*Article 682 du code civil :*

*«le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.»*

#### 3.1. Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent

- présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.

Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à leur destination.

Les voies **nouvelles à créer**, publiques ou privées, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

#### 3.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes du présent article 3 ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles ....

### ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 4 de la zone N devra être conforme aux prescriptions du SAGE de l'Yerres.

#### 4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité de ce type d'effluent.

L'autorisation de déversement se fait par convention de déversement qui précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Rappel :

- Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

## **4.3. Electricité – Télécommunications**

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir, sauf contrainte technique particulière.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

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

Non réglementé.

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

### **6.1. Dispositions générales**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou avec un retrait au moins égal à **3 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### **6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait au moins égal à **1 mètre** de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

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

### **7.1. Dispositions générales**

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à **3 mètres** des limites séparatives.

### **7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En ce cas, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait **d'un mètre** minimum.

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

Non réglementé

## **ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dispositions générales**

Non réglementé

### **10.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- **3 mètres** hors tout

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

### 11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie.

Les façades en retrait du domaine public ou des limites latérales visibles depuis la voie publique doivent être traitées comme des façades principales.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

### 11.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection de l'étanchéité. Des revêtements de type dallage, gazon, plantations doivent être privilégiés.

### 11.4. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

### 11.5. Les éléments techniques

#### 11.5.1 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### 11.5.2. Les dispositifs de production d'énergie solaire

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture.

## ARTICLE N-12 – STATIONNEMENT

Non réglementé



## **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du Code Forestier.

### **13.2. Obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins **20 %** de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES / ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES / RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **ARTICLE N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet