

Zone NI

Il s'agit du secteur dit de la « zone Jean-Cocteau », correspondant à un ensemble d'entreprises implantées dans une zone à vocation naturelle au S.D.R.I.F..

Rappel : les dispositions des articles NI 1 à NI 14 s'appliquent en complément des dispositions générales prévues à l'article 5 du titre 1.

Article NI 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :

- Des occupations et utilisations réglementées par l'article NI 2.
- Des installations et constructions nécessaires à l'activité agricole.

Toute construction dans la bande de protection (50 m) des lisières de forêts figurant au plan n° 6.1 est interdite.

Article NI 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Services publics ou d'intérêt collectif

Les installations techniques sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées aux voiries et réseaux divers.

Reconversion des bâtiments existants

La reconversion des bâtiments existants est autorisée sous réserve qu'elle vise un usage touristique (gîte, ferme pédagogique, etc.)

Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée.

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifié

Les constructions situées dans les secteurs de bruit identifiés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sous réserve qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit pour chacun de ces secteurs.

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

Sont interdits les accès directs à la RN 104 et à la partie de la RD 604 située à l'Est de la Francilienne.

Article NI 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Réseaux publics d'électricité

Les installations nouvelles ou branchements seront réalisés en souterrain ou s'intégreront au bâti.

Assainissement

En l'absence de réseau, les constructions devront disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les eaux issues de parkings de surface de plus de 10 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux pluviales.

Les eaux issues de parkings souterrains ou couverts de plus de 10 places subiront un traitement de débouillage-déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau interne d'eaux usées.

Le débit de rejet doit être limité selon le principe de calcul en vigueur dans le département.

La pollution de temps de pluie doit être laminée et traitée en amont pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel.

En cas d'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire du terrain, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Débit de fuite admissible (validé par le SATESE-DEE et les Services Techniques) :

- 3 litres/seconde pour une surface < 3 hectares.
- 1 litre/seconde/ha pour une surface > 3 hectares.

Déchets

Toute construction ou installation nouvelle devra permettre le stockage et l'intégration des conteneurs sur le terrain

Article NI 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet dans la zone NI.

Article NI 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter dans une bande de 30 m à compter de l'alignement.

Article NI 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit s'implanter :

- En limite séparative.
- Ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m.

Article NI 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NI 9 – L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 %.

Article NI 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est fixée à 9 m soit R+2+C.

Article NI 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,

- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Toitures

Volume :

- Les combles et constructions principales doivent présenter une unité de volume et de conception.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, carton, etc.) est interdit.

Façades, pignons

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques, ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de bardage et huisseries ne peuvent excéder 3 teintes.

Clôtures

- La hauteur totale de toutes les clôtures ne peut dépasser 2 m, excepté dans le cas des équipements collectifs sportifs.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie de matériaux avec les constructions principales et doivent s'intégrer au milieu naturel environnant.
- L'utilisation de matériaux provisoires, de palplanches de béton, de claustra de béton, et l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdites.

Dispositions diverses

- Les citernes ou installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au volume du bâtiment principal ou prendre en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale.

Article NI 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Article NI 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les arbres de haute tige existants, en bonne santé phytosanitaire, doivent être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Les plantations doivent être effectuées avec des essences locales et adaptées aux conditions du sol.

Un traitement écologique et paysager doit être prévu en cas d'aménagement d'espaces verts (aménagement, réaménagement, gestion).- Les revêtements de sol utilisés doivent être perméables.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Article NI 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Cet article est sans objet dans la zone NI.