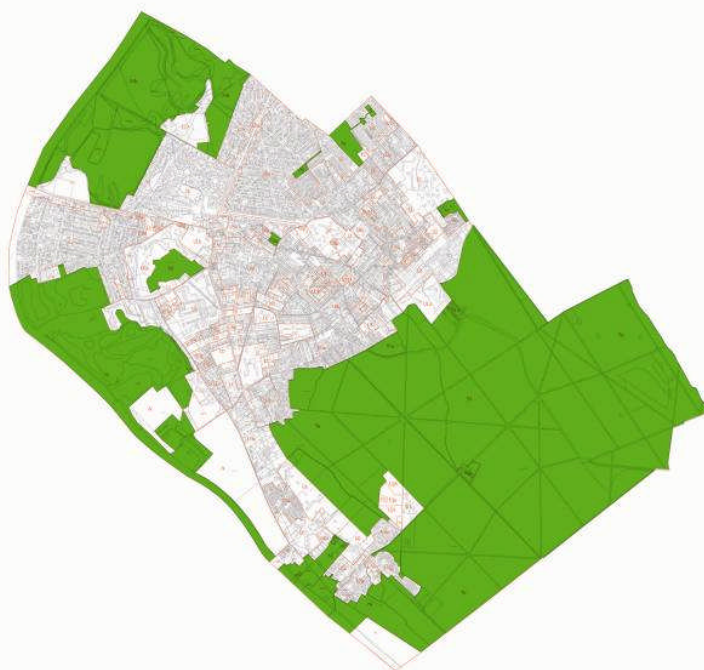


## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Ce sont les zones naturelles protégées, soit pour des raisons de risques, soit pour des raisons de site ou de paysage.**

La zone N comprend un sous-secteur intitulé Na qui prend en compte des secteurs bâtis existants ainsi que des sites à vocation de loisirs et de tourisme. Pour ces secteurs, le règlement permet les travaux nécessaires à la réhabilitation des constructions ainsi que la création des équipements légers. Elle comprend également un sous-secteur intitulé Nb qui correspond à une grande partie du site de la base de loisirs du Port aux Cerises. A l'intérieur de la zone Nb sont autorisés les extensions limitées des équipements existants ainsi que tous les équipements légers à vocation de loisirs. Il a été nouvellement créé Nêq qui correspond au centre hippique des Bergeries.

plan de délimitation



**ARTICLE N1 :****Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- Les installations et constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

**ARTICLE N 2 :****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****2-1 Dans le secteur Na :**

Est autorisée uniquement dans le secteur Na, l'extension modérée d'équipements collectifs nécessaires au fonctionnement des équipements existants en particulier : abris et bâtiments nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés, vestiaires, sanitaires... Ces extensions sont limitées à 10 % de la SHOB existante pour les équipements et à 20 m<sup>2</sup> de SHOB pour les habitations.

**2-2 Dans le secteur Nb :**

Est autorisée uniquement dans le secteur Nb, l'extension modérée et la construction d'équipements collectifs de faible surface nécessaires au fonctionnement des équipements existants en particulier : abris et bâtiments nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés, vestiaires, sanitaires...

**2-3 Dans le secteur Neq :**

Pour le secteur Neq les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du centre équestre.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

**2-6** Certains secteurs de la zone sont concernés par l'existence de risques induits par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Les secteurs concernés sont identifiés sur un plan de zonage spécifique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 6.1.c.4 « canalisations de transports de matières dangereuses ».

**Article N 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès****3-1-1 Règle générale :** la largeur minimale de l'accès est fixée à **3,5 mètres**.

Toutefois, la largeur minimale de l'accès peut être inférieure à 3,5 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de SHOB d'une construction existante et sous réserve du paragraphe ci-après.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

**3-1-2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

**3-2 Les voies nouvelles :**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**ARTICLE N 4 :****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement :**

Le règlement d'assainissement du SIARV est applicable.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- Toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- Les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N°94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Tout projet doit être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir, éventuellement, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

#### **4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.2-2 Eaux pluviales**

Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels

Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter le rejet à 1 l/s par hectare.

Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

### **Article N 5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 :**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

##### **6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.

##### **6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire de façade dans la limite de 5 mètres
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

## **ARTICLE N 7 :** **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7-1 Règle générale :**

Secteurs **Na** et **Nb** : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **8 mètres** minimum.

Secteur **Neq** : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

### **7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

#### **7-2-2 Exemption pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

**7-2-4** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## **ARTICLE N 8 :** **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

### **8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **6 mètres** en tout point.

### **8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes

## ARTICLE N 9 : L'emprise au sol des constructions

En dehors de secteurs Na, Nb et Neq, la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nb et Neq l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante:

- Secteurs **Na** et **Nb** : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **10 %** de la superficie totale du terrain.
- Secteur **Neq** : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **30 %** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE N10 : La hauteur maximale des constructions

### 10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

### 10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** au faîtage.

### 10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 11 juillet 2011).

## ARTICLE N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel:** En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

## **11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

#### **▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

#### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

### **11-1-2 Les éléments techniques :**

#### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### **▪ Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### **▪ Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

**11-1-3 Les clôtures et les portails :**

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

A l'intérieur desquels des secteurs soumis au risque d'inondation les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI).

**ARTICLE N 12 :**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

**ARTICLE N 13 :**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

**ARTICLE N 14 :**  
**Le coefficient d'occupation du sol**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S.