

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Dans la zone ND, sont applicables les articles ND 1 à ND 15. En outre, sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1.

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune qui sont protégés pour leur valeur paysagère et/ou boisée.

Cette zone comprend un sous-secteur NDa et un sous-secteur ND b :

- NDa correspond aux terrains accueillant de grands équipements sportifs, socioculturels, de formation et de loisirs implantés dans des espaces paysagers en bord de Seine. Le POS permet l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'équipements légers nouveaux à condition qu'ils ne portent pas atteinte au paysage.

- ND b correspond à une grande partie du site de la base de loisirs du Port aux Cerises. A l'intérieur de la zone ND b sont autorisées les extensions limitées des équipements existants ainsi que tous les équipements légers à vocation de loisirs.

Cette zone comprend des secteurs soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'une ou plusieurs voies bruyantes. A l'intérieur de ces secteurs, délimités sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation seront soumises à des conditions d'isolation contre le bruit.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SANS CONDITION

Dans tous les secteurs de la zone ND :

- Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'activité agricole, forestière ou hydraulique ainsi qu'au traitement des eaux usées.

- Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation EDF, pylônes, postes de détente de gaz, réservoirs d'eau potable, stations de relevage, bassin de rétention, station d'épuration...). Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne s'appliquent pas à ces constructions.

- Les équipements légers liés aux activités de détente et de plein air à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances et qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

- Les ouvrages et aménagements hydrauliques.

- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, les travaux usuels d'entretien et de gestion des constructions existantes.

Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées dans l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978, modifié le 23 Février 1983.

2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI. Ils sont identifiés sur les plans de zonage par une appellation spécifique (indiquée en seconde position et séparée de l'indice de la zone par un tiret). Les noms de zones sont ainsi complétés par un « r » pour les secteurs rouges, « b » pour les secteurs bleus, « o » pour les secteurs oranges, « c » pour les secteurs ciels et « v » pour les secteurs verts. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au POS. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Dans le secteur NDa seulement:

Est autorisée uniquement dans le secteur NDa, 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 m² de SHOB pour les habitations.

Dans le secteur ND b uniquement :

Est autorisée uniquement dans le secteur ND b, 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...

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

La construction d'annexes isolées est interdite sur les terrains nus

Dans la zone de protection valant projet d'intérêt général autour des activités des sociétés ANTARGAZ, CERAPRO et de la Compagnie Industrielle Maritime, sont interdits l'ensemble des modes d'occupation des sols visés par l'arrêté préfectoral annexé au présent POS (voir annexes servitudes d'utilité publique).

En outre la construction de plusieurs bâtiments principaux sur une même parcelle est interdite sauf s'ils respectent les conditions requises pour permettre une division parcellaire (telle qu'elle est définie à l'article 5 du présent règlement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

La notion d'accès est définie au chapitre 1 du présent règlement.

1 - Les accès : la largeur minimale de l'accès est fixée à 3,5 mètres. Toutefois, la largeur minimale de l'accès pourra être inférieure à 3,5 mètres dans le cas d'un aménagement ou d'une extension n'excédant pas 20 m² de SHOB d'une construction existante et sous réserve du paragraphe susvisé.

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

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur les réseaux d'eau potable publics est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement :

Le règlement d'assainissement du SIARV est applicable. Il figure en annexe du présent règlement.

- Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation

engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet au réseau.

- Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être :

- . soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.
- . soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ou dans le caniveau.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, 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. La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement. Les normes de rejet à imposer aux aménageurs et constructeurs doivent être précisées pour être opposables.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique relative à la superficie ou à la configuration des terrains n'est exigée.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

1 - Les constructions devront respecter les marges minimum de recul suivantes : aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement.

2 - Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Pour les implantations de constructions non configurées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

2 - Règle applicable aux équipements collectifs et d'infrastructure : ils ne sont pas assujettis aux règles de retrait fixées à l'alinéa précédent.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

2 - Dans le cas où des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale (égout et faîtage) actuelle des bâtiments existants.

3 - Les constructions annexes auront une hauteur maximale de 3.50 m au faîtage.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

1 - LE PRINCIPE

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Toutes dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres des véhicules utilitaires.

2 - NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

2.1 - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les dimensions minimum des places et des accès figurent sur la planche graphique située au titre 1.

Rampes : dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente n'est pas supérieure à 10% sauf impossibilité technique majeure. Au delà de ces 5 premiers mètres, la pente devra être inférieure à 18%.

2.2 - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la SHON, la surface de référence est de 25 m² par place.

Le nombre total de places de stationnement sera arrondi au chiffre supérieur.

Construction à usage d'équipements collectifs : le nombre de places exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés à l'exception de ceux rendus nécessaires par l'implantation des constructions et installations autorisées.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues.

Les surfaces libres de toute construction et des espaces de circulation doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. Ces surfaces doivent représenter un minimum de 40% de la surface du terrain.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement en plein air seront plantées d'un arbre pour 100 m² de surface affectée au stationnement (places et circulation).

ND

- Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.