

REGLEMENT

ZONE NL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Caractères de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle équipée où l'urbanisation nouvelle est permise dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Elle est divisée en deux parties :

- NLa (hameau de Beaulieu) : zone naturelle à vocation d'activités touristiques et de loisirs, dont une partie se situe en zone inondable NLai et qui comporte alors des prescriptions particulières.
- NLb (village) : zone naturelle destinée à recevoir des équipements publics à caractère sportif, de loisirs ou culturel.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article NL2.
- 1.2. En secteurs inondables NLai, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en NL2. Les sous-sols y sont interdits.
- 1.3. En secteur NLa les sous-sols sont interdits du fait de la proximité de la nappe aquifère affleurant et du risque inondation proche.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine.
- 2.4. Les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc. ...) à implanter sur une bande de 20 mètres mesurée depuis la crête de berge de la Seine.
- 2.5. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.6. Les aires et parcs de jeux, les aires de sports, de loisirs et de manifestations temporaires, les aires de stationnement de 10 unités et plus lorsqu'ils sont ouverts au public.
- 2.7. En secteur NLb, l'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 2.8. En secteur NLb, sont également autorisées les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à caractère sportif, de loisirs ou culturel ainsi que la reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m²).

2.9. En secteur NLa, sont également autorisées, sous réserve que la dalle inférieure des constructions autorisées soit au minimum à la cote + 5,24 mètres NGF pour le secteur NLai :

- les constructions et installations à vocation touristique et de loisirs ;
- les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs : logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés ;
- les constructions et installations à vocation commerciale (tel que restaurant par exemple) et hôtelière quand elles sont liées aux activités de tourisme et de loisirs ;
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitations légères de loisirs et tourisme n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- pour les constructions existantes, sont autorisés :
 - les adaptations, réfections, rénovations et extensions mesurées (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m² de SHON) ;
 - les changements de destination en activités touristiques et de loisirs ;
 - les constructions d'annexes (garages, abris de jardin, ...) ;
 - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre avec une surface de plancher équivalente ou agrandie de façon mesurée (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m² de SHON).
- le stationnement des caravanes, campings cars, mobil-homes uniquement sur les terrains aménagés à cet effet.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 2).
- 3.2. Lorsque le terrain est riverain 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 (tel est le cas du CD 64).
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction, installation nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain, permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement, si nécessaire, des eaux pluviales (article 641 du code civil : voir annexe 3).

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.7. Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

ARTICLE NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. En zone NLai, à défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel.

ARTICLE NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions et installations doivent observer un recul d'au moins :
- 10 mètres de l'emprise de la RD64 ;
 - 5 mètres de l'emprise des autres voies.

ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres hors débords de toiture.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés : les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre et les extensions mesurées si elles n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la limite.
- 7.2. Les constructions, installations, aménagements et extensions mesurées doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Les constructions et installations peuvent être :
- soit jointives ;
 - soit séparées d'une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut en vis-à-vis et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'enveloppe au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain en secteur NLai, 20% en secteur NLb.
- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des surfaces imperméabilisées ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain en secteur NLai, 30% en secteur NLb.

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitat ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, soit un rez-de-chaussée + combles aménageables.
Pour les adaptations, réfections, rénovations, extensions mesurées et reconstructions après sinistre sur des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur, la hauteur autorisée doit être au maximum équivalente à la hauteur existante.
- 10.2 La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas excéder 8 mètres. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel, avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.3 Pour les annexes, la hauteur doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- 11.1. Les constructions, aménagements, extensions, reconstructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.2. Sur les terrains plats, hors zone inondable, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel, excepté en zone inondable.
- 11.3. Sur les terrains en pente, les constructions, aménagées ou agrandies, les reconstructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- 11.4. Les adaptations, réfections, rénovations, agrandissements, extensions, changements de destination des constructions existantes classées au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme devront se réaliser en respectant et préservant au maximum l'architecture traditionnelle de ces constructions.
Leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques, de pierres ou de bois seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.
- 11.5. Sont interdits :
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou traditionnelle, étrangère à la région ;
 - l'emploi de matériaux d'aspect médiocre ainsi que les enduits imitant les matériaux tels que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons ;
 - l'emploi des matériaux ondulés ;
 - l'emploi de tous matériaux métalliques ou plastiques sauf pour les ouvertures ;
 - l'emploi de tous matériaux brillants métalliques ou plastiques à l'exception des panneaux solaires qui devront être traités dans le même ton que les matériaux de toiture ;
 - l'emploi de matériaux non naturels de tons rouges ou orange ;
 - les toitures terrasses ;
 - les toitures monopentes, sauf pour les constructions de faible volume et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.
- 11.6. Les clôtures seront végétales ou en bois.
- 11.7. Les clôtures en bois auront une hauteur maximum de 1,50 mètres et seront doublées ou non d'une haie vive.

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes doivent être remplacées si les sujets sont abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain.
- 13.2. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- 13.3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre pour 10 places.
- 13.4. Les plantations d'alignements de haies vives, les écrans de verdure seront constitués de préférence d'espèces d'essence locale (annexe 6).
- 13.5. Les espaces boisés classés correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement seront soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Le C.O.S. est fixé à 0,50 en zone NLai et 0,30 en zone NLb.