

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique et écologique.

Elle comprend :

- Un secteur Nn où sont autorisées les installations et équipements techniques nécessités par l'exploitation de la noie navigable.
- Un secteur Nv, destiné à l'accueil des gens du voyage.
- Un secteur Nj qui délimite le site des jardins familiaux.
- Un secteur Na, urbanisé sous forme de hameaux, soumis aux risques d'inondation de la Seine aléa supérieur à 1 mètre et inférieur à 1 mètre (se reporter aux prescriptions complémentaires).

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, à vocation industrielle ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme (sauf dans le secteur Nv).
- 1.3. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation tel que définit à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme (sauf dans le secteur Nv).
- 1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.6. Les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.8. Les constructions destinées à un usage agricole.
- 1.9. Les remblais.
- 1.10. Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

- 1.11. Toutes autres constructions non visées aux articles N-2.
- 1.12. **Dans le secteur Nn**, toutes constructions autres que celles strictement nécessaires à l'usage de la voie d'eau.
- 1.13. **Dans le secteur Na**, les citernes enterrées sont interdites.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux et dans le respect des prescriptions complémentaires :

- 2.1. **À l'exception de l'île Legarée**, sont autorisés sur la zone N, les aménagements légers destinés à l'accueil et/ou l'information du public.
- 2.2. **Dans le secteur Na**, sont autorisés :
- Se reporter aux prescriptions complémentaires.
- 2.3. **Dans le secteur Nn**, sont autorisés :
- Les installations, constructions et équipements techniques nécessités par l'exploitation de la voie navigable.
- 2.4. **Dans le secteur Nv**, sont autorisés :
- Les installations, constructions et équipements techniques nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- 2.5. **Dans le secteur Nj**, sont autorisés :
- L'amélioration et la mise en sécurité des constructions existantes liées et nécessaires aux jardins familiaux sous réserve :
- Que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la SHON existante,
 - Que des dispositions constructives soient mises en œuvre pour réduire les conséquences du risque inondation.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 4.1.1. Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. Assainissement eaux usées.

- 4.2.1. Toute construction, installation le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- 4.2.2. À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire, notamment l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le document technique unifié (DTU) 64.1. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3. Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1. Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- 4.3.2. En l'absence de réseau, il devra être réalisé sur le terrain, à la charge du propriétaire, les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux ruisselées sur la propriété sur la base d'un volume de stockage dimensionné sur la base d'une pluie centennale et d'un débit de fuite limité à 2 litres / seconde à l'hectare.

4.4. Autres réseaux

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

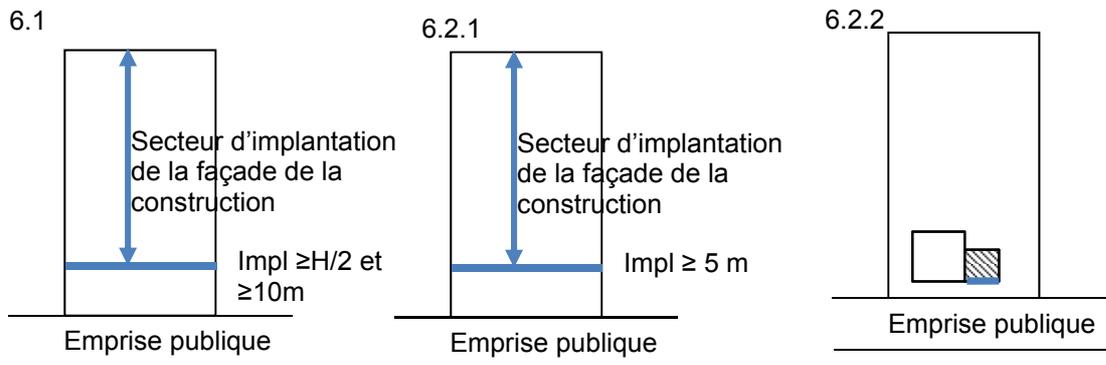
6.1. Dans le secteur Nv :

Les constructions devront être implantées à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées, au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 10 m.

6.2. Dans le secteur Na :

- 6.2.1 Les constructions devront être implantées à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées, au moins égale à 5 mètres.

6.2.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés, conformément à l'article 6.2.1, pourront, en plus des dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.



Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

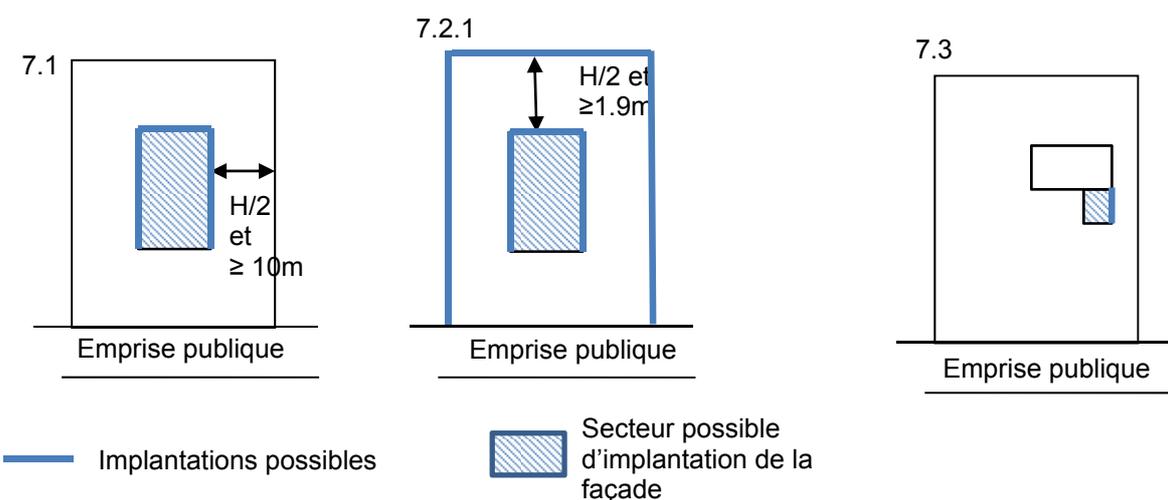
7.1. Dans le secteur Nv :

Les constructions devront être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 10 mètres au droit de la limite séparative.

7.2. Dans le secteur Na :

7.2.1 Les constructions devront être implantées en limite séparative ou en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 1,90 mètres au droit de la limite séparative.

7.3 *Les agrandissements des constructions existantes, pourront en plus des dispositions de l'article 7.2.1, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.*



Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. En dehors du secteur Nv, les immeubles d'habitation ayant des vues directes l'une sur l'autre, la distance en tout point d'un bâtiment par rapport à un autre doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L \geq H$) avec un minimum de 4 mètres.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15%.

9.1. Dans le secteur Na :

- Se reporter aux prescriptions complémentaires.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 10 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faitage de la toiture.

Cette règle générale ne s'applique pas à reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (pour tout bâtiment autorisé dans la zone), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, pour lequel la hauteur initiale, doit être respectée.

10.2. Dans le secteur Na :

- Se reporter aux prescriptions complémentaires.

10.3. Dans le secteur Nv :

- La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 4 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faitage de la toiture.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.

- 11.1.2 Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4 Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

Dans le secteur Na :

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront équipées de murets de protection à hauteur de la crue de référence. Ces dispositions ne concernent pas les installations existantes lors de modifications.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.
- Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

11.2.1. Adaptation au sol

- Les constructions nouvelles ont un niveau de plancher fonctionnel égal ou supérieur à la cote de la voirie existante à modifier ou à créer.

11.2.2. Aspect

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens environnants.

11.2.3. Toitures

- Les toitures à pentes seront de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.
- Les pentes inférieures et les toitures monopentes peuvent être admises pour les extensions mesurées (inférieures ou égales à 20% de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants, ainsi que pour les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20% de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article Na-11.1.1 soit respecté.
- Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades

11.2.4. Clôture, murs, portails

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les limites séparatives ou donnant sur l'emprise publique, peuvent ou non être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de dessertes publiques ou privée :
 - o Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m.
 - o Les clôtures minérales et végétales ainsi que les portails auront une hauteur maximale de 2,00 m.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privée seront d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits).

Article N-12 : Aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. La construction de deux garages successifs en façade sur l'espace public et sur un même terrain, est interdite.
- 12.3. les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

Article N-13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 40% de la surface non bâtie de la propriété.

13.2. composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'espaces verts
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts
- trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses seront paysagers et les voies principales seront bordées d'arbres,
- haies champêtres composées d'essences diverses

13.3. parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 2 places de stationnement
- plantation d'au moins 2 arbustes ou bosquets pour 1 place de stationnement

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.