REGLEMENT

ZONE N

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères de la zone :

Il s'agit de zones naturelles non ou peu équipées, par petits endroits urbanisées, qui doivent être préservées de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique et/ou écologique, notamment les espaces boisés.

Elle comprend :

- un secteur Nhd où l'habitat diffus est toutefois autorisé, sous forme pavillonnaire préférentiellement, dans la mesure où il reste un secteur de taille et capacité limitées ;
- des secteurs Nca et Ncari où l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées exclusivement pour l'extraction de matériaux ;
- un secteur Ne de forte protection environnementale correspondant aux sites Natura 2000.
- un secteur Ni correspondant aux parties inondables qui fixe des prescriptions particulières ;
- des secteurs Nri correspondant aux axes de ruissellements des eaux pluviales.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

1.2. En secteurs Ne, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, excepté les constructions, installations, travaux, aménagements liés au forage AEP.

1.3. En secteurs inondables Ni et Nhdi, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en N2. Les sous-sols sont interdits.

1.4. En secteur Nhd, les sous-sols sont interdits du fait de la proximité de la nappe aquifère affleurant et du risque inondation proche.

1.5. Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales Nri et Ncari, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.

ARTICLE N 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, aux travaux, constructions et installations liées à la réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2. Tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine.

2.3. 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.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.6. Les travaux, installations et constructions liés et nécessaires au cimetière.

2.7. Les aires de jeux, de sports, de loisirs et de manifestations temporaires, les aires de stationnement lorsqu'elles sont ouvertes au public.

2.8. La construction d'annexes quand elles sont liées aux activités agricoles, horticoles, de maraîchage et artisanales existantes.

2.9. 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.

2.10. Pour les constructions existantes, sont autorisés :

à la condition que la dalle inférieure des constructions autorisées soit au minimum à la cote + 5,24 mètres NGF en limite amont et + 5,16 mètres en limite aval de la commune **pour le secteur Ni**;

- les adaptations, réfections, rénovations et extensions mesurées (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m^2 de SHON) ;
- les changements de destination en habitat ou activités touristiques de toute construction ou installation exceptées les annexes ;
- 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 m^2 de SHON).

2.10. **En secteurs Nhd et Nhdi,** peuvent être également autorisés :

sous réserve que la dalle inférieure des constructions autorisées soit au minimum à la cote + 5,24 mètres NGF **pour le secteur Nhdi ;**

- les constructions à usage d'habitat ainsi que leur annexes ;
- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, et de services sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m^2 de SHON) et une hauteur au maximum équivalente voire égale à celle des habitations avoisinantes.

2.1. **En secteur de ruissellement des eaux pluviales Nri,** seuls sont autorisés les ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.11. **En secteurs Nca et Ncari,** sont également autorisées, les ouvertures et exploitation de carrières uniquement pour l'extraction de matériaux, à la condition que les constructions et installations à usage de traitement des matériaux demeurent interdites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 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. 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.

3.6. **En secteur Nhd**, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

4.2. Toute construction ou 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 N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. **En secteur Nhd et Nhdi**, 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 autorisé.

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

6.1. Les constructions, installations, aménagements et extensions mesurées doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'emprise de la route départementale n°64 ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés : les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre et, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie, les extensions mesurées (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m^2).

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

7.1. Les constructions, installations, aménagements et extensions mesurées 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 (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m^2) 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 N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.

9.2. **Pour les secteurs Nhd et Nhdi,** l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services et les installations classées autorisées ne doit pas dépasser 50% de la surface totale de la parcelle.

9.3. L'emprise au sol de l'ensemble des surfaces imperméabilisées ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain, 50% **pour les secteurs Nhd et Nhdi.**

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur de construction ne doit pas excéder :

- pour les adaptations, réfections, rénovations, extensions mesurées et reconstructions à usage d'habitation, 3,50 mètres à l'égout de toiture, soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée, sauf pour des constructions existantes ne respectant pas cette hauteur, auquel cas la hauteur autorisée doit être au maximum équivalente à la hauteur existante ;
- pour les autres constructions ou installations, 8 mètres. La hauteur étant mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues ;
- pour les annexes, la hauteur ne doit pas dépasser celle des constructions principales.

10.2 **En secteurs Nhd et Nhdi**, la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitat ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture, soit R + combles aménageables.

ARTICLE N 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 mètres au dessus du sol naturel.

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. 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 de tous matériaux brillants à l'exception des panneaux solaires qui devront être traités dans le même ton que les matériaux de toiture ;
- l'emploi de tous matériaux métalliques ou plastiques sauf pour les ouvertures ;

11.5. 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.

Couvertures

11.6. Les toitures seront :

- composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuile, en ardoises, en chaume ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, et d'une pente supérieure ou égale à 35° avec un débord de toiture de 20 cm minimum en long pan et en pignon ;
- monopente pour les annexes et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie existante.

Clôtures

11.7. Les clôtures peuvent être minérales ou végétales.
Si elles sont minérales, le soubassement opaque doit être constitué de matériaux d'aspect non médiocre et d'une hauteur maximum d'1,50 mètre.

L'utilisation de plaques de ciment préfabriquées est interdite sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 60 cm de hauteur maximum.
Si elles sont végétales, leur hauteur de devra pas excéder 2 mètres ; elles peuvent être doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum d'1,50 mètre.

Divers

11.8. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 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 aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m^2 de terrain.

13.3. Les plantations d'alignements et de haies seront constituées de préférence d'espèces d'essence locale (annexe 6).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. **En secteurs Nhd et Nhdi**, le C.O.S. est fixé à 0,20.