

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, constituée de secteurs desservis ou non par des équipements, qui doit être protégée de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Nc où l'exploitation de carrières est autorisée,
- NDF pouvant accueillir les chambres des dépôts fluviaux,

La zone N comprend également :

- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières.
- un espace de compensation de l'autoroute A 150 correspondant au marais communal.

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

#### **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en N2.
- 1.2. Toutes les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient excepté celles autorisées à l'article N 2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières, excepté en secteur Nc.

#### **ARTICLE N2 : 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 ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers, limités à la cote + 8 NGF.
- 2.2. Tous travaux liés à la réfection et à la reconstruction des berges de la Seine jusqu'à la cote + 5 NGF, y compris la mise hors d'eau des terrains.
- 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 infrastructures, côté fleuve, qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la Seine (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc. ...).
- 2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, ou liés à la lutte contre les inondations.

- 2.6. L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes ainsi que la réalisation d'annexe aux habitations sont autorisées. Les conditions de hauteur, d'emprise et de densité sont précisées au sein des articles suivants.
- 2.7. Sont autorisés les aménagements et/ou travaux liés à la mise en œuvre des mesures compensatoires de l'A150
- 2.8. Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.  
Toutefois :▶
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite dans les espaces affectés par un risque d'inondation.
  - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.
- 2.9. **Dans le secteur Nc,**
- L'exploitation des carrières dont leur remise en état par remblaiement peut être autorisée, dans le cadre des textes réglementaires en vigueur.
  - Les ouvrages, dépôts, constructions et installations nécessaires à ces activités (soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration),
  - La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation en zones à vocation d'espaces naturels.
  - Les activités de transit de matériaux
- 2.10. **Dans le secteur Ndf,** l'exploitation et les travaux liés à l'accueil des chambres de dépôts fluviaux.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 5m de large, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.
- 3.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès compatible avec la sécurité des usagers sur les voies publiques, compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie (5 m minimum), sans qu'il empiète sur cette voirie. Il est rappelé que toute création ou modification d'une entrée charretière doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service compétent.

- 3.6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### **Voirie**

- 3.7. Les voies de desserte ou accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, et favoriser la lisibilité des modes de circulations douces (vélos, piétons, P.M.R.).
- 3.8. Toute voie à créer doit recevoir l'accord des services compétents sur ses caractéristiques.
- 3.9. Les voies nouvelles doivent prévoir un cheminement doux (cycliste et piéton) sécurisé dans l'emprise de la voie ou en site propre, ainsi que le déplacement des P.M.R.
- 3.10. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères ou de livraison, puissent faire demi-tour. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible. Le cas échéant, les zones de présentation des déchets devront être : correctement dimensionnées pour accueillir tous les bacs du lotissement, en revêtement stable et équipé d'un surbaissé.
- 3.11. L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- 3.12. Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagements définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle métropolitaine.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable et électricité

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

#### Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.  
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.  
En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

### Assainissement eaux pluviales

#### 4.5. Pour les projets sur des **surfaces inférieures à 3000 m<sup>2</sup>** :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres / seconde vers un exutoire (réseau, talweg...) sera autorisé.

Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m<sup>3</sup> pour 20 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Le dispositif devra se vidanger entre 24 de 48 heures.

#### 4.6. Pour les projets sur des **surfaces supérieures à 3000 m<sup>2</sup>** :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;

Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2 litres / seconde /ha aménagé avec un minimum de 2 litres/seconde.

Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

#### 4.7. Pour les projets **sans distinction de surface** :

La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale

Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

### Autres réseaux

#### 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine tant privé que public doivent être souterrains.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 10 mètres des routes départementales et de 6 mètres des autres voies.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (déjà situées dans les marges de recul de 10 ou 6 mètres), sont autorisés : les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, et, à la condition de ne pas se rapprocher de la voie, les extensions.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, extensions, agrandissements, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.

- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 6 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (situées entre la limite séparative et le recul de 6 mètres), sont autorisés : les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, et, à la condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative, les extensions.

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

##### **Pour les annexes d'habitations.**

- 8.1 La distance entre les habitations et leurs annexes ne peut excéder 30m.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Pour les extensions d'habitations :**

- 9.1 L'emprise des extensions des habitations ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup> par rapport à celle existante à la date d'approbation du P.L.U

##### **Pour les annexes des habitations :**

- 9.2 L'emprise des annexes au total ne doit pas excéder 40m<sup>2</sup>. Leur nombre est limité à trois par rapport à la date d'approbation du P.L.U.

##### **Pour les autres constructions :**

- 9.3 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. 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.

- 10.2. La hauteur des constructions liées aux carrières n'est pas limitée par le règlement du PLU, mais sera définie par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation, en fonction des conclusions de l'étude d'impact.

- 
- 10.3. La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 m hors tout, depuis le sol existant jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.4. La hauteur des annexes des habitations ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### Généralités

- 11.1. Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

##### Adaptation au sol

- 11.2. Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.

##### Les clôtures

- 11.3. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 11.4. Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales (confer guide des plantations).
- 11.5. Les clôtures doivent être perméables et végétalisées. Les soubassements sont interdits.

#### **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.
- 12.2. Des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel ou groupé, aménagées dans la propriété.
- 12.3. Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité..
- 12.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière pratique et sécurisée.
- 12.5. Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilité des sols.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

---

13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir dispositions générales).

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescriptions particulières.

#### **ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans prescriptions particulières.

#### **ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans prescriptions particulières.