

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Le secteur Na correspond aux sites des éclusiers ;

Le secteur Nb correspond aux espaces d'accueil des activités de loisirs et de sport compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Le secteur Nc correspond aux parcs et jardins publics.

Les mots et expressions qui sont identifiés par un * sont définis au chapitre « dispositions communes »

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2 et ceux de nature à porter atteinte à la nature de la zone.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;
- **dans le secteur Na**, les constructions, travaux ou ouvrages nécessaires à l'exploitation du service public fluvial et des activités de loisirs ;
- en outre, **dans le secteur Nb**, les constructions, ouvrages ou travaux destinés à des équipements de sports et de loisirs compatibles avec la mise en valeur paysagère du site ;
- **dans le secteur Nc**, parcs et jardins, les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur des parcs et jardins et à l'accueil du public.

En outre, dans les secteurs soumis à des risques technologiques (partie du secteur NC, le long des quais de Seine), les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières (cf annexes du PLU, plan 4.3, notice explicative, pièce 4.1, chapitre III).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Raccordement au réseau

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respecte les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Pour information, le raccordement des eaux pluviales et de ruissellement aux réseaux publics, n'est pas obligatoire pour les réseaux départementaux. Conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement départemental, seul le raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux usées ou unitaire pour les eaux usées est obligatoire.

4.2 Traiter la pollution des eaux usées

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 Mesures de prévention à mettre en œuvre

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

4.3.1 Réduire et traiter la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doivent être adaptés aux contraintes du site (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

4.4 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, doit être créé un local destiné au stockage des ordures ménagères, nécessaire au tri sélectif.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri définie selon les modalités de calcul telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce 4.1) ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimal de 3 mètres.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une marge de recul*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul*.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives* ou en retrait* de ces limites. En cas de retrait*, celui-ci doit être au moins égal :

- la hauteur de la construction ($L = H$), dès lors que la façade ou partie de façade comporte des baies* ;
- la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$), dès lors que la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou parties de construction en sous sol.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nb, le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 0,25.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol* des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 12,50 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée à condition que l'impact visuel de ces installations demeure limité ou qu'elles s'intègrent à une construction.

A ce titre, il convient de prendre en considération la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition du site, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol ;
- de la composition végétale préexistante du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.