

Règlement de la zone N

La **zone N** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur Ne**, dédié aux secteurs naturels qui accueillent des équipements : golf municipal, stade Girodit, stade P. Letessier, pointe nord-est des coteaux de la Boissière, concerné par le projet de métro ligne 11,
- le **secteur Nea**, dédié à la Ferme pédagogique et équipements et projets d'équipements contigus,

Sur le périmètre faisant l'objet de l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Trame verte" et "Secteur Nord"**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Rosny-sous-Bois.

Une partie du territoire communal est concernée par :

- *Des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines. Ce périmètre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral. Une carte (plan 5.5) est insérée dans les plans de zonage du présent PLU.*
- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention a été prescrit par arrêté préfectoral. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure dans les plans de zonage (plan 5.5) du présent PLU.*
- *Des risques liés aux lignes électriques haute tension, au transport de matières dangereuses par voies routières et ferrées (ligne Paris Gare de l'Est/ Troyes et ligne de la Grande Ceinture sud), ainsi que par canalisations (réseau figurant dans le plan des servitudes annexé au présent PLU),*
- *Le risque sismique et figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, tout programme ou projets d'activités, de travaux, d'aménagement, d'ouvrages ou d'installation (à l'exception de ceux prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000), lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques.

Il lui est préconisé de prendre les dispositions utiles en fonction des surpressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Les constructeurs sont invités à prendre connaissance de la carte des bruits insérée en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Rosny-sous-Bois par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

TITRE III – ZONE N

Il est recommandé de se référer au cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation, au bureau, à l'artisanat, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation agricole et les entrepôts.
- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans la zone N et le secteur Ne ; à l'exclusion du secteur Nea

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,

1.3 En sus des dispositions des articles 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein du site Natura2000 identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000 sont interdites au sein du périmètre Natura 2000 identifié.

1.4 En sus des dispositions des articles 1.1 à 1.3, occupations et utilisations du sol interdites au sein des éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein des **espaces paysagers** identifiés, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.3,
- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans un rayon de 1m calculé à l'aplomb du houppier des **arbres remarquables** identifiés.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N et dans ses secteurs

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les ouvrages techniques destinés à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris légers pour la protection de la faune existante, à condition que leur emprise n'excède pas 20m² et qu'ils soient en structure bois,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées soit :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV) à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

2.2 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur Nea

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées au fonctionnement des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics admises dans la zone.

2.3 En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du site Natura2000 identifié au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Les constructions et installations compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.
- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.
- Les mouvements de terrain, à l'intérieur de la zone Natura 2000, compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000.

2.4 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein des **espaces paysagers** identifiés, sont seuls admis :
 - Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.
 - Les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 10m² d'emprise au sol.

2.5 En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.
- Les accès desservant une ou plusieurs constructions nouvelles doivent être suffisamment dimensionnés et sécurisés en fonction des usages et avoir une largeur au moins égale à **3,50m**.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2 Voirie

3.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules de ramassage des déchets,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
 - permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

TITRE III – ZONE N

3.2.2 Dispositions applicables aux voies nouvelles

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes par la création de trottoirs et une emprise au moins égale à 8m de largeur.
- Toutefois, l'emprise peut être inférieure, à condition :
 - que la voie ait une largeur au moins égale à 3,5m :
 - s'il s'agit d'une voie secondaire, par rapport à une voie comportant une emprise au moins égale à 8m,
 - et s'il ne s'agit pas d'une impasse,
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que :
 - les véhicules légers puissent aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur inférieure à 50m,
 - l'ensemble des véhicules puisse aisément faire demi-tour pour les voies d'une longueur supérieure ou égale à 50m.

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

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Dispositions générales

- Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur le terrain.
- Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux dans les règlements de service d'assainissement.
- Toute précaution doit être prise :
 - pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, et que ne se produisent pas d'introduction d'eaux polluées dans les réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
 - pour éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et ne pouvant pas être évités doivent être rendus étanches.

4.2.2 Eaux claires

- Lors de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking, etc.), doivent être étudiées les variations de niveaux des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et un cuvelage étanche doit être prévu, si nécessaire.
- Les eaux de nappes utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation doivent être rejetées vers le milieu naturel ou dans le réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

4.2.3 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires doit respecter la réglementation en vigueur et particulièrement s'agissant du traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

4.2.4 Eaux pluviales

- Le débit de rejet est limité conformément au zonage d'assainissement de Rosny-sous-Bois ainsi qu'au zonage départemental et, au minimum, pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est :
 - **supérieure à 1 000m²**, le débit de rejet ne pourra excéder 10l/s/ha,
 - pour toute opération dont la surface de l'emprise foncière est supérieure à 1 000m², l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Le débit des eaux pluviales à évacuer doit être réduit et ralenti en privilégiant le ruissellement de surface.
 - **inférieure à 1 000m²**, les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales à travers un traitement végétal de la parcelle voire la recherche de revêtement visant à diminuer le ruissellement et garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement.
- Lorsqu'elle est admise par le zonage d'assainissement, l'infiltration des eaux dans le sol doit être privilégiée.
- Les techniques de stockage doivent être réalisées à ciel ouvert, faiblement décaissées, esthétiques, paysagères et support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels, etc.). Elles peuvent prendre la forme d'une toiture terrasse réservoir, d'un parking inondable, d'une zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, de fossé drainant d'infiltration.
- Aucun trop-plein directement raccordé au réseau n'est admis.
- Parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie peut être mise en œuvre, sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

4.3 Réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

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

6.1 Définitions et précisions

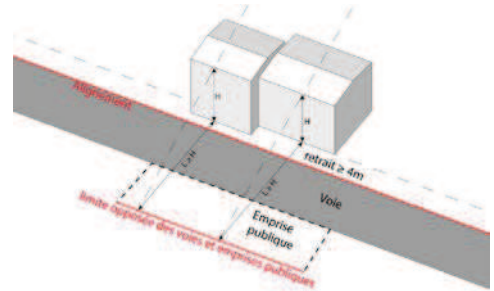
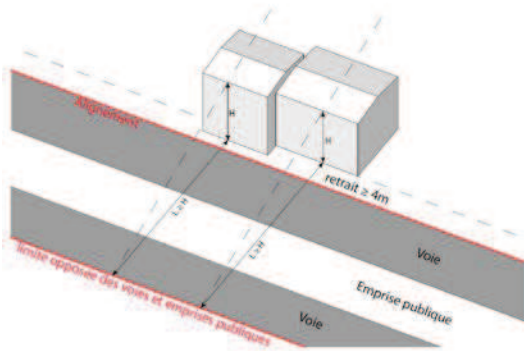
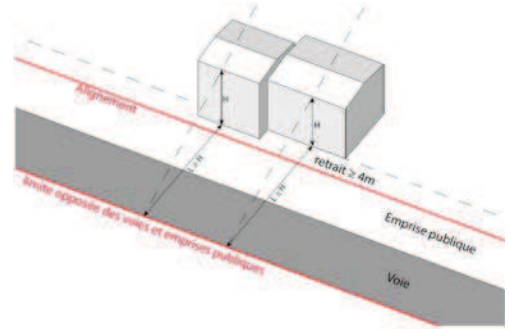
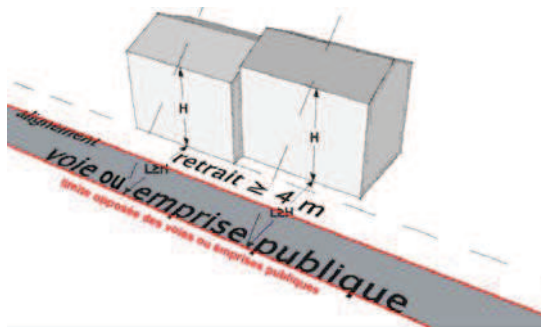
- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - o *La limite, actuelle ou projetée (pour des projets de création de voirie) du domaine public (voie publique, voie ferrée, chemin piéton public, place, square, placette, parvis, parc...) ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des propriétés riveraines.*
 - o *Et la limite interne d'un emplacement réservé.*
- Le terme **emprise publique** au sens du présent règlement désigne les voies ferrées, chemin piéton public, places, squares, parcs, placettes, parvis...
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
 - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé.*
 - *Toute saillie inférieure ou égale à 15cm est autorisée sur le domaine public, à l'exception des débords de balcons, loggias et de terrasses.*

De manière générale, toute évolution ou réalisation de bâti en bordure de voies devra également obtenir l'accord du gestionnaire de voirie, notamment en ce qui concerne les saillies et les accès.

6.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent :
 - Etre implantées avec un retrait de **4m** minimum de l'alignement,
 - Respecter la condition suivante : la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée des voies et emprises publiques existantes ou projetées comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Pour la détermination de la limite opposée des voies et emprises publiques, en cas de succession de voies et d'emprises publiques, leurs largeurs seront cumulées.



6.3 Dispositions particulières

6.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 6.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

6.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 6.2

- Les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale, ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être édifiées :
 - dans le respect des règles définies à l'article 6.2,
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 6.2.

6.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Définition

- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs,
 - *les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies sont admis dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, à condition de respecter la distance imposée par la règle de prospect par rapport à la limite séparative.*

7.2 Dispositions générales

7.2.1 Principes d'implantation des constructions

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, sans création de vues,
 - ou en retrait des limites séparatives latérales, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

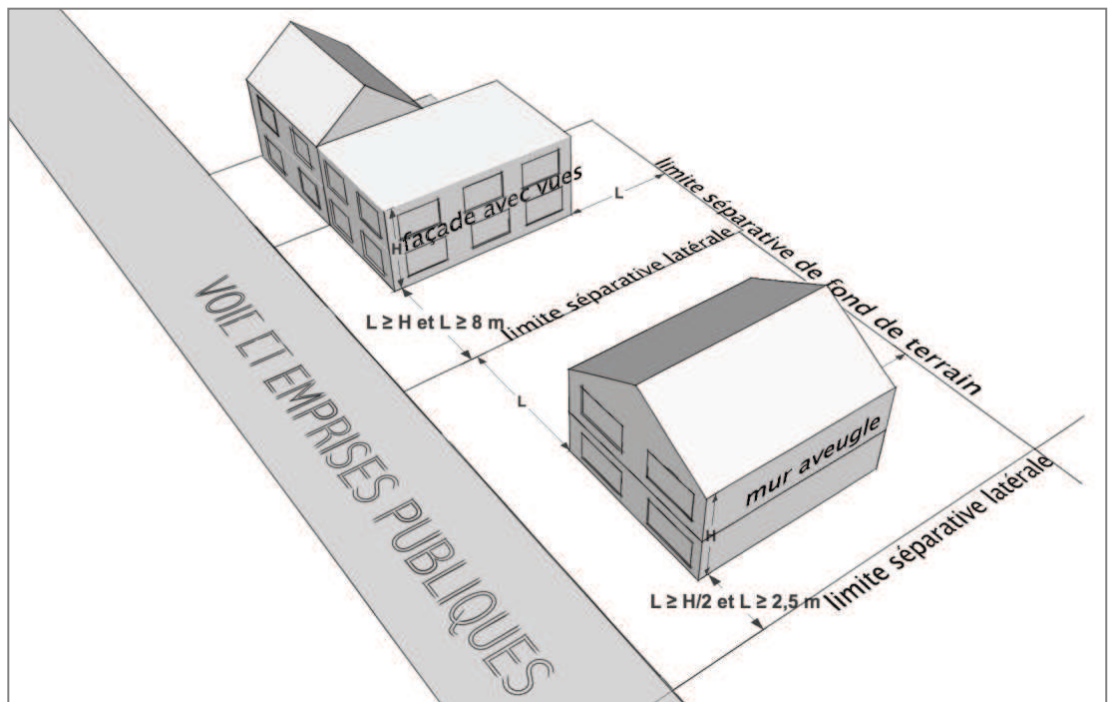
b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain, dans le respect des modalités de calcul du retrait définies à l'article 7.2.2.

- Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3m hors tout peuvent être implantées :
 - sur la limite séparative de fond de terrain, sans création de vues,
 - ou en retrait de la limite séparative de fond de terrain, si la ou les façades en limite séparative présente des vues, à condition de respecter la condition suivante :
 - la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

7.2.2 Modalités de calcul du retrait

- En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à :
 - la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H$), avec un minimum de 8m, **lorsqu'elle comporte des jours ou des fenêtres,**
 - à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit ($L \geq H/2$), avec un minimum de 2,5m minimum de la limite séparative, **lorsqu'elle est constituée d'un mur aveugle**, comportant éventuellement des parties translucides, ou des baies dont la hauteur d'allège est située à au moins 1,90m au-dessus du plancher.



7.3 Dispositions particulières

7.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Des saillies d'un maximum de 0,30m, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

7.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 7.2

- Les surélévations et les extensions constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher sans création d'une nouvelle construction principale ni de vues supplémentaires, des ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
 - dans le respect des règles définies à l'article 7.2,
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 7.2.

7.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

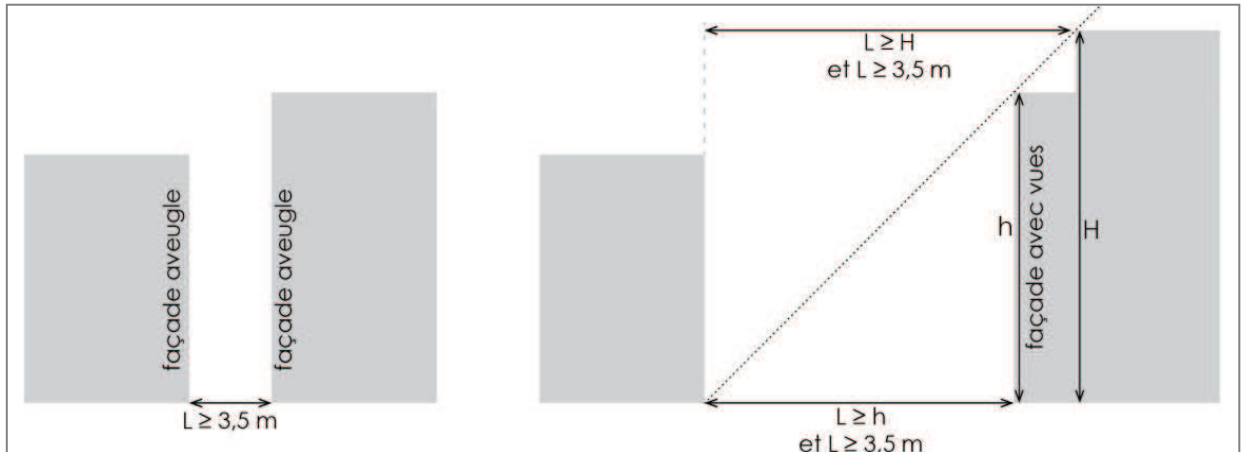
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Définitions

- La lettre *L* représente la distance horizontale minimale entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété, comptée depuis le parement extérieur des murs ou s'ils existent, depuis les débords des balcons des étages de 1,50m maximum, les éléments architecturaux de faible emprise (portique, pergolas, poteau, etc.), perrons ou autres semblables saillies ;
- Les constructions comptant deux façades, à face à face, en forme de « U », équivalent à une seule et même construction ;
- En outre, ne sont pas réputés contigus et donc considérés comme distincts (et soumis au présent article) deux bâtiments réunis par un simple élément architectural, auvent ou un passage même couvert.

8.2 Dispositions générales

- La distance *L* entre tous points des façades de plusieurs bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale :
 - à 3,5m, entre façades aveugles,
 - à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5m, **dans les autres cas.**



8.3 Dispositions particulières

8.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une implantation différente de celle définie à l'article 8.2 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

8.3.2 Cas des constructions existantes destinées à l'habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 8.2

- Les surélévations et les extensions, dans la limite de 30% de la surface de plancher, et sans création d'une nouvelle construction principale, des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus doivent être implantées :
 - dans le respect des règles définies à l'article 8.2,
 - ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, en dérogation de l'ensemble des dispositions de l'article 8.2.

8.3.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 9 – Emprise au sol

9.1 Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent article

- *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.*
- *La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.*

9.2 Dans les seuls secteurs Ne et Nea

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
 - **10%** de la superficie du terrain, **en secteur Ne,**
 - **30%** de la superficie du terrain, **en secteur Nea.**

9.3 Dispositions particulières

9.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.2 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

9.3.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.2

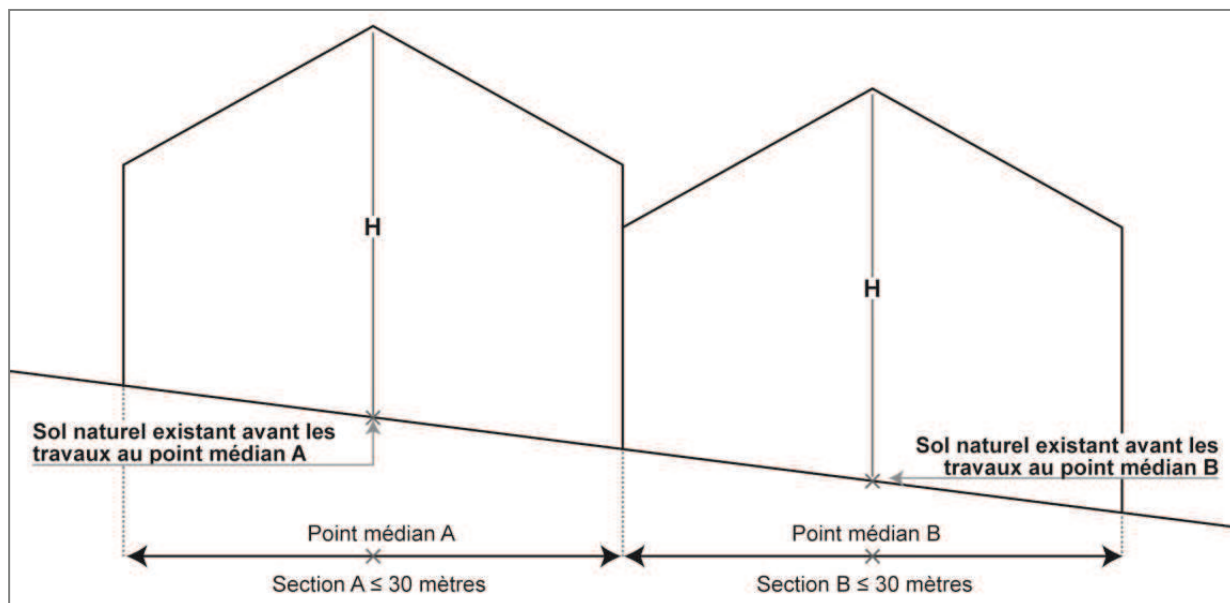
- Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 9.2 sont admis, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à :
 - Faîtage pour les toitures en pente,
 - Sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, tels que les panneaux solaires, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 30m maximum chacune.

La hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère et le nombre de niveaux s'apprécient au point médian de chaque section de bâtiment.



10.2 Dispositions générales

10.2.1 Dans la zone N et sur le secteur Ne

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **6m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

- Toutefois et conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mesurée en tout point par rapport au terrain existant peut être portée à **8m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.2.2 Dans le seul secteur Nea

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9m** au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.3 Dispositions particulières

10.3.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30m d'épaisseur.

10.3.2 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.3 Cas des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article N 11 – Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des bâtiments/ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites/paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.
 - Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.

11.2 Les façades

- Les abris légers pour la protection de la faune locale existante doivent être en bois.

11.3 Les clôtures

- La hauteur des clôtures, y compris portails et pilastres, ne doit pas excéder 2,10m et comprendre obligatoirement un dispositif ajouré.

TITRE III – ZONE N

- Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et pour des impératifs liés à la sécurité, une hauteur plus importante peut être admise.
- Les clôtures sur rue doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc.).

11.4 Intégration des éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les antennes paraboliques, qui ne doivent pas dépasser du faîtage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère,
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Article N 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, est privilégié.

Article N 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1 Espaces Boisés Classés

- Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont identifiés au plan de zonage.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2 Principe d'équivalence des plantations

- Pour l'application des articles 13.3 et 13.4, est établi le principe d'équivalence suivant :

Plant	Taille à maturité	Nombre d'unité de végétation
1 arbre de grand développement	> 20 m	2
1 arbre de moyen développement	7 à 20 m	1
1 arbuste	3 à 7 m	0,5
1 buisson	1 à 3 m	0,33

13.3 Eléments de paysage au sein du site Natura2000 identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- Au sein du site N2000, les espaces ouverts et buissonnants doivent être maintenues et des franges boisées et des lisières doivent être constituées, dans le respect des enjeux liés à la protection portée par le classement Natura 2000.

13.4 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Les arbres doivent être préservés ou remplacés par :
 - des arbres, arbustes ou buissons d'essence et de développement à terme équivalent,
 - ou selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.2.
- Les **arbres remarquables** doivent être préservés.
 - Leur abattage est interdit, sauf pour des raisons phytosanitaires ou des raisons de sécurité avérées, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalent.
- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.
 - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
- Au sein des **alignements d'arbres à conforter**, le principe de plantations en alignement simple ou double, selon l'indication portée au plan de zonage, doit être préservé.
 - Des plantations doivent être réalisées pour conforter l'alignement existant.
 - Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
- Au sein des **alignements d'arbres à créer**, des plantations d'arbres, dans une logique d'alignement, doivent être effectuées.

13.5 Espaces libres et plantations

13.5.1 Dans le seul secteur Nea

a. Espaces végétalisés de pleine terre et complémentaire

a.1. Dispositions générales

- Doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc., **40%** de la surface du terrain.
- Doit être traitée en **espaces végétalisés complémentaires** une surface équivalente à 20% de la superficie du terrain, réalisée sous la forme :
 - d'espaces verts de pleine terre,
 - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m, avec un coefficient modérateur de 0,8 (1,25m² d'espaces verts sur dalle sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire),
 - et/ou de toitures végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,5 (2m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire),
 - de murs végétalisés, avec un coefficient modérateur de 0,2 (5m² de toiture végétalisée sont comptabilisés pour 1m² d'espace complémentaire).

a.2. Dispositions particulières

- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas

TITRE III – ZONE N

réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,

- aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

b. Modalités de calcul

- Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre.

- Tout espace vert de pleine terre surplombé d'une terrasse ou d'un balcon :
 - n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre,
 - est comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,8.
- Les espaces de pleine terre situés dans les **espaces paysagers** identifiés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires) devant être réalisés sur le terrain.
- Les aires de stationnement extérieures et leurs accès et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaires).

13.5.2 Obligation de planter dans l'ensemble de la zone N

- Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les marges de retrait doivent être paysagées et plantées sur au moins la moitié de leur superficie.
- La plantation d'essences, peu ou pas allergisantes, est préconisée (érable, mûrier à papier, châtaigner, hêtre, noyer, charme-houblon, platane, peuplier, saule).
- Les plantations sur dalle doivent être couvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison :
 - d'une unité de plantation par tranche échue de 4 places de stationnement, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1., **pour les aires de stationnement de moins de 10 places.**
 - Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement et ne doivent pas être limitées à son contour.
 - d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement, **pour les aires de stationnement de 10 places et plus.**
 - Un module de plantation sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 3 unités de végétation, selon le principe d'équivalence établi à l'article 13.1.

Les modules de plantation doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet

N.B : dispositions supprimées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Réseau de chaleur urbain

- Le raccordement au réseau de chaleur urbain, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute nouvelle construction principale.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.
- L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.