

ZONE NS

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

La zone NS comprend deux secteurs :

- le secteur **NSh**, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation,*
- le secteur **NSn**, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.*

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants, dès lors :

- qu'ils respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation,
- qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.1 - Dans la zone NS et ses secteurs

1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

2. les travaux d'aménagement des berges de la Seine et de l'Oise ;

3. les travaux d'aménagement de plans d'eau et de darses ainsi que les ouvrages et installations techniques qui leur sont liés ;

4. la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

5. les aménagements et installations nécessaires pour permettre au public de visiter ces espaces sans perturber les sites de biodiversité ;

6. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;

7. le changement de destination* des constructions existantes* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :

- la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,

- les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont admis par le plan de prévention des risques d'inondation et qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
 - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
 - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

1.2.2 - Dans le secteur NSh

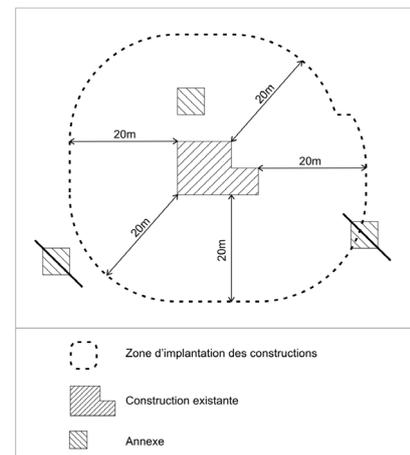
1. **les constructions à destination de restauration ;**
2. **pour les constructions à destination d'habitation existantes*** à la date d'approbation du PLUi :

Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions* des constructions et des constructions annexes* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension* des constructions principales*. La surface de plancher de l'extension* est au plus égale soit à 20 m², soit à 20 % de celle de la construction existante* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol* totale de la construction, y compris l'extension*, est limitée à 200 m² ;
- la construction d'annexes* nouvelles, à condition que leur emprise au sol* cumulée sur le terrain* soit au plus égale à 20 m² ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

1.2.3 - Dans le secteur NSn

Les abris pour animaux, dès lors que leur emprise au sol* est limité à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUj).

2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

2.1.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.1.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

2.2.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

2.3.2 - Dans le secteur NSh

L'extension* et les annexes* d'une construction principale existante* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

2.4 - L'emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol* des constructions prend en compte la topographie du terrain* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, **dans le secteurs NSh**, pour l'extension* et les annexes* des constructions existantes* à destination d'habitation, leur emprise au sol* maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement. L'emprise au sol* maximale des constructions à destination de restauration est limitée à 300 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi.

2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale* des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes* à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade* maximale et la hauteur totale* sont au plus égales à celles de la construction existante.

Pour les constructions annexes* et les abris pour animaux : la hauteur totale* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement .

3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone correspond au cours d'eau de la Seine ainsi qu'aux îles de la Seine.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2 - Stationnement

5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).

6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.