

# ZONE NE

## **ARTICLE NE1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2.

## **ARTICLE NE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles participent à l'aménagement de la zone en vue de son ouverture au public et une valorisation des lieux :

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et aires de stationnement, à condition que leur impact visuel soit limité ;
- Les aménagements, ouvrages ou travaux liés à la réalisation et au fonctionnement d'équipements sportifs ou de loisirs de plein air ;
- Les constructions légères nécessaires à l'accueil du public ou liées à des manifestations de plein air telles que toilettes publiques, kiosques,...
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation et au fonctionnement des jardins familiaux ;
- Les constructions temporaires telles que des chapiteaux pour l'accueil de manifestations événementielles ;
- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux et aménagements admis ;
- La réalisation de cheminements piétons et de pistes cyclables.

## **ARTICLE NE3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile), doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement, de façon à s'intégrer au site.

## **ARTICLE NE4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante qui requiert une alimentation en eau.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### **4.2 – Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Chatou ou du syndicat intercommunal concerné.

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Les systèmes d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation peuvent être autorisés.

Le dispositif de traitement autonome des eaux usées doit être adapté à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, la topographie, la perméabilité naturelle des sols.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives fixées par le règlement communal ou intercommunal en favorisant les techniques d'infiltration dans le sol.

En cas d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **4.3 – Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

En outre, les réservations pour les coffrets EDF-GDF, éventuellement pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

## **ARTICLE NE5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **ARTICLE NE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) quel que soit leur statut public ou privé, à l'exclusion des sentes, et chemins réservés à la circulation piétonne et aux cycles.

### **6.1 – Définition**

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement.

Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie.

#### ***Calcul des retraits :***

Le retrait de la construction est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les perrons, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les corniches, ...

### **6.2 – La règle**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

## **ARTICLE NE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction.

## **ARTICLE NE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

## **ARTICLE NE9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **ARTICLE NE10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.

Une hauteur supérieure peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour des constructions temporaires telles que des chapiteaux,
- pour des ouvrages liés à des équipements techniques tels que des pylônes.

## **ARTICLE NE11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tout aménagement ou construction doit participer à la mise en valeur des lieux ainsi qu'à leur attractivité pour le public.

Les aménagements doivent être conçus dans une réflexion globale de l'utilisation et l'organisation de l'ensemble de la zone.

Le traitement des aires de sports et de loisirs et des cheminements doit être conçu de façon à garantir le maintien de leur aspect dans le temps.

Toute clôture doit demeurer discrète et, de préférence, être composée d'éléments végétaux variés.

## **ARTICLE NE12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et sa localisation doit être adaptée au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel, à condition que cela soit possible, et après un traitement adapté.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales, à condition que cela soit possible, et après un traitement adapté.

### **12.1 – Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile. Ils doivent bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif** : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- **Pour les constructions à destination de bureaux** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et les équipements publics** : 1,5% de la surface de plancher.
- **Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus** :
  - o 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires,
  - o 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

**ARTICLE NE13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés**

Une dominante végétale de la zone doit être préservée. Tout aménagement doit s’inscrire dans une organisation globale de la zone visant à structurer sa composition végétale et paysagère.

**ARTICLE NE14 – Coefficient d’occupation du sol**

Néant.

**ARTICLE NE15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE NE16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.