

# ZONE NI

## **ARTICLE NI1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Les constructions, ouvrages, travaux non prévus à l'article NI 2 et de nature à porter atteinte à la protection et à la valorisation du site. ;
- Dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité SEVESO identifiés aux plans de zonage, les établissements abritant des personnes difficilement évacuables tels que les hôpitaux, les maisons de retraite,...

## **ARTICLE NI2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

Dans toute la zone NI :

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage, les constructions ouvrages ou travaux sont soumis aux dispositions particulières édictées par le décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Seine et par l'arrêté préfectoral n° 90-373 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation en vallée de la Seine, qui figurent dans les annexes du PLU. Par ailleurs, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant également dans les annexes du PLU.

Dans toute la zone NI excepté dans le secteur NIs :

1. les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006) dès lors que par leur implantation et volumétrie, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité du site ;
2. les constructions ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public, à l'animation et aux manifestations événementielles ;
3. les aires de stationnement dès lors que leur localisation, leur dimension n'altère pas la qualité du site ;
4. les travaux et ouvrages destinés à la connaissance ou à la découverte du parc des impressionnistes, dès lors qu'ils contribuent à sa valorisation ;
5. les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux à condition que l'aspect initial du site ne soit pas affecté.

Dans le secteur NIa :

1. les constructions, travaux et ouvrages à destination culturelle et de loisirs telles que la muséographie, la restauration dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques historiques du hameau Fournaise et à l'architecture des constructions existantes ;
2. les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale dès lors qu'ils sont en rapport au milieu naturel et qu'ils sont conçus de façon à prévenir tout risque de nuisance et d'inconfort ;
3. les constructions, travaux et ouvrages à destination d'habitation, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.

Dans le secteur NIb :

Les constructions, travaux et ouvrages à destinations sportives dès lors que par leur volumétrie, leur emprise, et leur architecture ils s'intègrent au site naturel.

Dans le secteur NIs :

Les travaux d'aménagement des berges, de pontons, des infrastructures fluviales existantes (tel que le barrage) dès lors qu'ils garantissent la préservation du caractère naturel du site et qu'ils n'aient pas pour effet d'accroître les risques liés aux inondations.

### **ARTICLE NI3 – 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 optimiser son intégration au site naturel.

### **ARTICLE NI4 – 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 N15 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **ARTICLE NI6 – 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 ainsi que par rapport au chemin de halage, 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.

Enfin, le long de la Seine, en l'absence de voie, il convient de considérer la limite du chemin de halage.

### **6.2 – Calcul des retraits**

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement ou du chemin de halage, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées de constructions.

### **6.3 – Règle**

Dans toute la zone NI excepté le secteur NIa :

Le choix d'implantation des constructions doit prendre en compte son impact visuel depuis les espaces naturels, la préservation du couvert végétal et la vocation des étendues limitrophes de façon à assurer une bonne cohabitation entre les différentes fonctions de l'île, récréatives, culturelles, sportives, ...

Les extensions doivent être conçues pour préserver l'harmonie de la construction d'origine.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum du chemin de halage.

Dans le secteur NIa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et le chemin de halage.

## **ARTICLE N17 – 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 N18 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

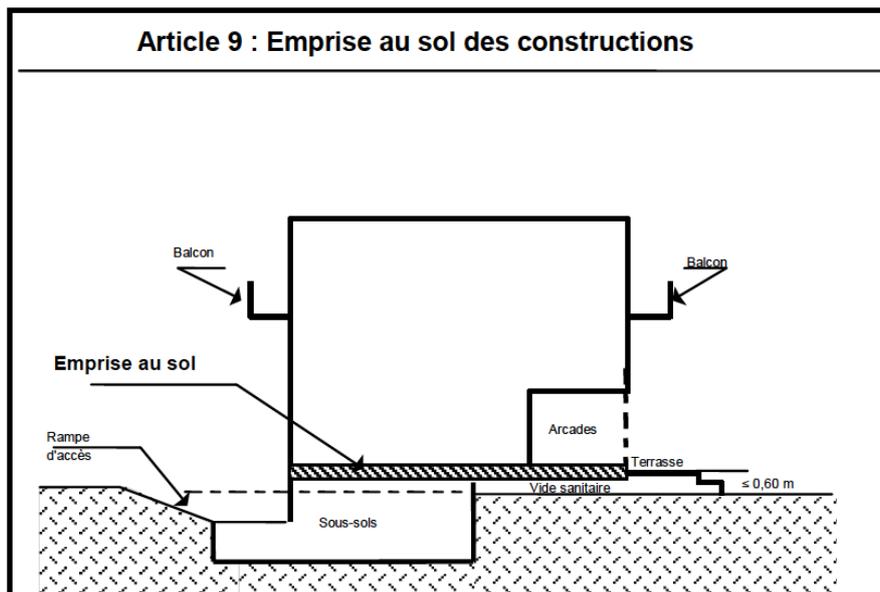
Non réglementée.

## **ARTICLE N19 – Emprise au sol des constructions**

### **9.1 – Définition**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes mais exceptés les locaux destinés au stationnement des 2 roues et au stockage des ordures ménagères, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

### **9.2 – Règle**



La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être définies dans l'objectif d'optimiser l'intégration paysagère du bâti afin de préserver les caractéristiques du site au regard des critères suivants :

- le caractère naturel dominant ;
- l'imperméabilisation des sols et le libre écoulement des eaux ;
- le couvert végétal afin de limiter les déboisements et les défrichements.

Dans toute la zone NI exceptés les secteurs NIa et N Ib :  
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans les secteurs NIa et N Ib :  
L'emprise des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, lorsque les constructions existantes, à la date d'approbation de la révision du PLU (09/11/2006), dépassent cette emprise, une augmentation de 10% de l'emprise au sol existante est autorisée.

## **ARTICLE NI10 – Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 – Définition**

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau du terrain naturel existant avant travaux et le sommet du faitage ou de l'acrotère. Ne sont pas pris en compte les édicules techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseur, ventilations et relais dès lors qu'ils respectent les dispositions de l'article 11.

### **10.2 – Règle**

Dans toute la zone NI exceptés les secteurs NIa et N Ib :

La hauteur des constructions doit être déterminée au regard de l'objectif de maintien du caractère naturel de la zone.

Dans le secteur NIa :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur N Ib :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

### **10.3 – Dispositions particulières**

Une hauteur supérieure peut être autorisée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ;
- pour des constructions ou ouvrages qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur plus importante ;

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extensions d'une construction identifiée aux plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dès lors que cela est justifié par la conception d'un projet visant à préserver l'harmonie des proportions bâties ;
- pour les constructions qui, pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 3 mètres.

## **ARTICLE NI11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives et des vues.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site concerné. Toute construction doit conserver une place secondaire dans le paysage, auquel elle est, dans tous les cas, subordonnée.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

### **11.1 – La volumétrie**

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage.

Les extensions du bâti existant doivent être réalisées dans le respect des proportions du volume-enveloppe des constructions existantes.

### **11.2 – Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

### **11.3– Les clôtures**

Les clôtures et portails doivent de par leur hauteur et leur aspect demeurer discrets pour ne pas nuire à la perception des paysages.

A ce titre, les clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage, conservant une transparence sont à privilégier.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire voie reposant sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, afin d'assurer la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

## **11.4 – Éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19**

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage et listés en annexe du règlement doivent être conçus de façon à :

- préserver l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur le terrain ;
- garder les proportions de la volumétrie du bâti et des ouvertures ;
- conserver une unité d'aspect et de matériau.

## **ARTICLE NI12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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.

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.

Il s'agit de normes minimales à respecter, à l'exception des bureaux pour lesquels est définie une norme maximale de réalisation de places de stationnement, qui ne pourra pas être dépassée.

### **12.1 – Normes de stationnement**

#### **1. Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par logement de types T1 et T2.
- 1,5 place par logement de type T3.
- 2 places par logement de type T4 ou supérieur.

Il est précisé que dans le cas de la réalisation d'un T3 isolé, le nombre minimum de places de stationnement demandé est de 2.

En application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

En outre, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement).

#### **2. Pour les constructions à destination de bureaux :**

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare (cf. plan annexé à la fin du règlement), il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau.

En dehors de ce périmètre, il est autorisé au maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau.

### **3. Pour les autres destinations :**

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.

## **12.2 – 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 2 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 de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 NI13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions et les espaces collectifs tels que les aménagements de voirie, d'accès, les aires de stationnement en surface.

### **13.1 – Dispositions générales**

Tous les travaux, ouvrages et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, pour que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la composition des parcs existants.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements à dominante végétale et comprenant des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

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

### **13.2 – Les espaces boisés classés**

Les espaces inscrits aux plans de zonage en espaces boisés classés doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que 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 de boisements.

### **ARTICLE NI14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **ARTICLE NI 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE NI 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.