

ZONE N

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

Cette zone regroupe les parcs et jardins publics de la ville, ainsi que les bords de Marne.

*Cette zone comprend un **secteur Na** qui couvre le lit de la Marne.*

Il s'agit d'une zone qui n'est pas destinée à être construite, si ce n'est les bâtis nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public, aux loisirs et à la gestion des différents espaces concernés.

ARTICLE 1 - zone N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

1. les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur et au fonctionnement des parcs, des jardins ainsi qu'à l'accueil et à l'agrément du public ;
2. les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur Na, sont exclusivement admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère des bords de Marne et qu'elles ne font pas obstacle au maintien du caractère naturel des berges:

1. les ouvrages, travaux d'aménagement des berges de la Marne et de pontons ;
2. les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

2.1 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°4-1 du dossier de PLU).

2.2 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

1. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°3-3 du PLU), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

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

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

ARTICLE 5 - zone N SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains* pour être constructibles n'est pas réglementée.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

ARTICLE 7 - zone N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

ARTICLE 8 - zone N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone N

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions doit être au plus égal à 2 %.

9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol* n'est pas augmentée.

ARTICLE 10 - zone N

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Règle générale

La hauteur plafond* des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de 10 mètres.

ARTICLE 11 - zone N

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

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

ARTICLE 12 - zone N

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 - zone N

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 Disposition générale

Les espaces doivent être traités afin de participer à leur mise en valeur, au développement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, parc, espaces arborés, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du lieu afin que leur aménagement soit adapté à la nature du sol, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols.