

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent :

- Le secteur Ne est destiné à accueillir des équipements ou installations (publics ou privés) liés à des activités de loisirs et/ou sportives.
- Le secteur Nf est strictement protégé et correspond à l'espace boisé classé du parc du plessis picard et au bois de Galande, dont les aspects boisés doivent être préservés,
- Le secteur Ni est destiné à l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (PRL) et à l'activité de restauration,
- Le secteur Nr correspond à l'emprise de l'autoroute,
- Le secteur Ny accueille une balise de l'aérodrome de Melun-Villaroche ».

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure définie par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019; elle est reportée au document graphique.

Les infrastructures concernées est : la départementale 306 (type 2 – largeur des secteurs affectés par le bruit : 250 m.)

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans tous les secteurs :

- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article N2 suivant.

Dans le secteur Nf :

- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (La demande d'autorisation de défrichement est irrecevable).
- La destruction des murs d'enceinte.
- Le busage de ru existant sur plus de 15 ml.

Dans le secteur Ni :

- La destruction des murs d'enceinte.

Dans le secteur Ny :

- Le busage de ru existant sur plus de 15 ml.

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations du sol non interdites à l'article N.1, ainsi que celles citées ci-dessous, sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites au paragraphe 2) de cet article.

1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

Dans les secteurs Ne, NI et Nr :

- Les ouvrages existants nécessaires à la distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisés sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur Ne :

- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs.
- Les travaux, ouvrages ou installations liés à l'ouverture au public et à l'aménagement pour les loisirs ainsi que les constructions directement liées et nécessaires à cette affectation.
- Les cimetières à condition qu'ils soient paysagers.
- Les aires de stationnement en stabilisé si elles sont liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nf :

- Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sauf les équipements publics techniques.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur NI :

- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restaurant, de salles de spectacles ou de réception (hors PRL).
- L'aménagement des parcs résidentiels de loisirs (PRL) existant dans la limite de 178 emplacements pour la totalité du secteur NI,
- L'implantation, à l'intérieur de ces PRL, d'habitations légères de loisir dans la limite d'une par emplacement. (Suivant l'article R111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs),
- Les équipements collectifs de sanitaires,
- Les centres équestres et équipements sportifs ou de détente.
- L'aménagement sans changement de destination et l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, destinées au logement des exploitants ruraux ou nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des constructions autorisées sur le secteur, si elles sont intégrées dans un bâtiment existant.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'hébergement de loisir.

- Les ouvrages nécessaires au transport et distribution de l'énergie électrique et au réseau de communication, à l'exclusion des pylônes.

Dans le secteur Nr :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et/ou liées aux infrastructures routières ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes liées aux infrastructures routières.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur Ny :

- Les ouvrages techniques liés au balisage de l'aérodrome de Melun Villaroche.

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Protections, risques et nuisances :

Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit aux abords des voies de transports terrestres :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 048 du 12 mai 1999, les constructions à usage d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des aérodromes :

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Villaroche devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

De même, les constructions à usage de bureaux, d'équipements collectifs, d'équipements sanitaires, de service, de restauration et hôteliers, situés dans une zone du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Villaroche, devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité autre que les autoroutes A5a, A5b et la RD 306.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le secteur NI :

Les mobil homes et caravanes du PRL doivent avoir un accès direct à une voie en état de viabilité.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.
- Toute création d'impasse nouvelle est interdite.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

Eau Potable :

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conformes à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement :

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, tous les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible.

b) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Autres réseaux : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements privatifs des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et de télécommunications seront réalisés en totalité en

souterrain (partie publique et partie privée). Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les ordures ménagères

Dans le secteur Nl :

La collecte des ordures ménagères est organisée dans l'ensemble de la ville, sous forme de tri sélectif. Les installations privées nécessaires à cette collecte sont obligatoires et doivent être facilement accessibles aux services de ramassage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, collective et toutes opérations groupées à compter de 5 logements ont obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ne :

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées en limite des voies existantes ou à créer.
- Aucune construction dont la surface de plancher est supérieure à 30 m² ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 20m à partir de la voie de desserte.
- Peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain :
 - o les aménagements, extensions modérées, reconstructions sur place de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article, et à condition qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements,
 - o les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
 - o les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 30 m².

Dans les secteurs Nf et Nr :

- toutes les constructions doivent respecter un recul d'au moins 35 m des limites des autoroutes A5a et A5b, non comprises les aires de repos et de services et les voies annexes.

Dans le secteur Nl :

- Les constructions et les habitations légères de loisirs doivent respecter un recul d'au moins 5m par rapport aux voies de desserte.
- Toutefois, les constructions peuvent s'adosser au mur d'enceinte existant en bordure de voie, à condition que leur hauteur totale n'excède pas la hauteur du mur.
- Par rapport aux autres voies, les constructions et habitations légères de loisir peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

Dans le secteur Ny :

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 m de la voie de desserte.
- Toutefois, peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, les aménagements, extensions modérées de bâtiment existant qui ne respecterait pas les dispositions du présent article, à condition qu'elles ne réduisent pas la distance de recul observée par le bâtiment existant.
- La reconstruction de bâtiment peut s'effectuer sur place du bâtiment détruit.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Ne :

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, les constructions devront être implantées au moins sur l'une des limites latérales séparatives.

Les constructions de fond de parcelle pourront éventuellement s'adosser à un bâtiment existant et en bon état, implanté sur le terrain voisin, à condition d'être en harmonie avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

Lorsque les constructions d'une surface de plancher inférieure à 30 m² sont implantées en limite séparative, au-delà d'une profondeur de 20 m à partir des voies de desserte, le mur en limite ne peut excéder une hauteur de 2.50 m.

Définition des marges de recul :

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- ½ de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3,50 mètres lorsque celle-ci est aveugle.
- 1.90 m (code civil) pour les parties de constructions ne comportant que des baies au rez-de-chaussée, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2.00 m de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2.00 m au-delà de la baie.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs ou publics;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les trois ans suivant le sinistre ;
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - o que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à
PLU de Réau – 4.Règlement – 4.1.Pièces écrites – Page 91

haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les secteurs Nf et Nr :

Toutes les constructions doivent respecter un recul d'au moins 35 m des limites des autoroutes A5a et A5b, non comprises les aires de repos et de services et les voies annexes.

Dans le secteur NI :

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5m.

Toutefois,

- les constructions peuvent s'adosser au mur d'enceinte existant en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas la hauteur du mur.
- les bâtiments existants en limites séparatives, peuvent connaître des aménagements, reconversions, reconstructions à volume identique.
- les extensions en limites séparatives de bâtiments existants et eux même en limites séparatives sont admises à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 4 m.
- Les habitations légères de loisir doivent être implantées en recul d'au moins 2 m. par rapport aux limites du PRL.

Dans le secteur Ny :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8m par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur Ne :

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à :

- 8 mètres entre deux façades comportant des vues ;
- 3.50 mètres entre deux façades aveugles.

Dans le secteur Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3.5m.

La distance entre deux habitations légères de loisir doit être au moins égale à 1.5m.

Dans le secteur Ny :

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 0,5%.

Dans le secteur Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI :

L'emprise au sol des constructions, non comprises les habitations légères de loisir, ne peut excéder 5%.

L'emprise au sol des habitations légères de loisirs ne peut excéder 15% de la superficie de l'emplacement sur lequel elles sont implantées et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum par emplacement.

Dans le secteur Ny :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 0,3%.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur Ne :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres tout en s'intégrant harmonieusement dans le bâti existant.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

Dans les secteurs Nf et Nr :

La hauteur maximale au point le plus élevé du faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel.

Dans le secteur NI :

La hauteur maximale au point le plus élevé du faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m par rapport au sol naturel.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment.

Dans le secteur Ny :

La hauteur maximale au point le plus élevé du faîtage des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 m par rapport au sol naturel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Des tolérances et adaptations aux règles énoncées ci-dessous pourront être admises pour les projets utilisant des technologies énergétiques renouvelables (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

Dans le secteur Ne :

TOITURES

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont les pentes se situeront entre 35° et 45°. Elles présenteront un aspect de tuiles.

Toutefois,

- les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- les lucarnes à capucines sont autorisées.
- en cas d'extension de bâtiment existant, la construction nouvelle peut avoir une pente de toiture comprise entre l'existant et 45°.
- les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m, ou celles accolées à un mur de clôture et dont la hauteur n'excède pas celle du mur, peuvent comprendre une seule pente inférieure à 45°.
- les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3.50 m peuvent être couvertes par une toiture terrasse.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, des fenêtres de toits ou des verrières, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, 20 % de la longueur du faîtage. Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de sécurité incendies et de désenfumage.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions peuvent comprendre une toiture entièrement en verrière si cela est relatif à leur fonction : vérandas, serres...

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

FAÇADES

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté et respecter les couleurs locales (blanc, blanc cassé, beige...)

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les dispositions peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Reconstruction à l'identique de bâtiment,
- Extension, ou aménagement de bâtiments existants, pour s'harmoniser avec l'existant.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

CLOTURES

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit à « pierre vues »,
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté ou non d'une grille dite « à la parisienne » éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille,

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert, des deux cotés, d'un enduit ou enduit à « pierres vues »
- d'une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une grille éventuellement posé sur un soubassement maçonné comme ci-dessus, n'excédant pas 0.50 m de hauteur.

La hauteur maximale de la clôture est de 2.00 m.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les menuiseries, grilles et grillages présenteront un aspect peint ou lazuré de couleur uniforme issue de la palette de base suivante (Brun, gris, vert gris, beige, blanc, vert foncé, gris bleu, lie de vin, tabac).

Les prescriptions édictées dans le présent article N.11, relatives aux couvertures, façades, clôtures et autres, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou les extensions s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bio-climatique) sous réserve toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nf et Nr :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI :

Les constructions devront soit reprendre les caractéristiques architecturales dominantes du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avoir une facture architecturale distincte, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment.

COUVERTURES

Les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières ou du matériau identique à celui du bâtiment auquel s'adosse la construction, le cas échéant.

FAÇADES

Les huisseries et volets doivent être peints ou lazurés.

Les murs peuvent être vitrés, couverts d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints

« beurrés » couvert ou à « pierre vue », d'un aspect similaire à l'existant,

Ces solutions n'étant exclusives les unes des autres.

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

CLOTURES

Les murs d'enceinte doivent être conservés dans leur aspect et dimension.

Ailleurs, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit ou en moellons à joints « beurrés »
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article N13) doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

La hauteur totale de la clôture est de 3.00 m.

Dans le secteur Ny :

FAÇADES

Les bâtiments ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés. L'entrée et /ou la façade principale devra être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article N.13) doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

La hauteur totale de clôture est de 2.00m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Dans le secteur Ne :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements et extensions mesurés de surface de plancher, à condition
 - o que leur affectation reste inchangée,
 - o qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement,
 - o que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.
- Aux opérations de réhabilitation de construction à condition :
 - o Que soient réalisées sur un terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui font défaut.
 - o Que soit acquittée une participation à la commune en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement, en application des articles R. 332-7-1 et R. 332-17 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 15 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,30 mètres.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au *pro rata* de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles sera assuré en dehors des voies publiques. Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires ainsi créés.

Normes applicables aux constructions nouvelles :

** Construction à usage d'habitat individuel privé*

Il sera aménagé 2 places de stationnement par maison.

**Construction à usage d'habitat collectif*

Il sera aménagé 2 places de stationnement par logement.

Une partie des emplacements, au moins égale à 50%, devra être aménagée en sous-sol ou dans le volume construit. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

**Construction à usage d'habitat social*

Il sera aménagé 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

**Construction à usage artisanal, commercial, de service et de bureaux*

Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

**Constructions à usage d'hôtels, restaurants, salles de spectacle, de jeux, de dancing*

Il sera aménagé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing.

Stationnement des personnes à mobilité réduite (P.M.R.)

Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises, sera affecté au stationnement des P.M.R.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Stationnement des vélos

Les parcs de stationnement doivent être aménagés pour recevoir les cycles sur la base de :

3% de la surface de plancher pour les logements collectifs et les bureaux devra être affectée au remisage des cycles dans des locaux fermés, couverts et facilement accessibles. Ce local cycles ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m².

Pour les équipements publics, le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Dans les secteurs Nf et Nr :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs NI et Ny :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le secteur NI :

Les aires de stationnement comprises dans les emplacements destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs doivent être aménagées avec un revêtement filtrant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans les secteurs Ne, NI et Ny :

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (haute tige, demi-tige ou arbuste) par 100 m² d'espace non construit.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

Les aires de stationnement et leurs accès :

- Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, demi-tige ou arbuste pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

Espaces Vert Protégés (EVP) :

Les espaces verts sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.123-1-5 III 2° et R 123.11 h) du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert et maintient son unité et son caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Dans le secteur Nl :

Pour tout emplacement destiné à l'implantation d'habitations légères de loisirs, une surface au moins égale à 70 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les aires de stationnement avec un revêtement filtrant sont comprises dans cette superficie.

Dans le secteur Nf :

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à autorisation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nf :

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation.

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE N.15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle