
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit de la zone constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vastes espaces boisés et les bords de Seine.

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

Le secteur Na, correspondant à la Base Régionale de Plein Air et de Loisirs ainsi qu'aux secteurs à vocation de sports et de loisirs de plein air.

Le secteur Nb, correspondant principalement aux rives de Seine et leurs secteurs boisés à protéger.

Le secteur Nc, où sont admises les installations liées spécifiquement aux sports équestres et à l'hôtellerie.

Le secteur Nd, correspondant aux établissements de santé agréés existants à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) et installés sur les rives de Seine et leurs secteurs boisés à protéger

Cette zone possède des secteurs où l'assainissement collectif n'est pas raccordable et où les constructions doivent être assainies individuellement.

Cette zone est en partie concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy arrêté le 31 décembre 2002.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE N. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (*).

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Excepté dans le périmètre de la base régionale de loisirs : les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs ainsi que les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques.

- Les discothèques et les dancings qui ne sont pas liés aux activités autorisées.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- Les murs en plaque rigide de toute nature entre poteaux.
- Les remblais de toute nature, sauf sous les constructions et aménagements autorisés.
- Toute construction nouvelle (*) est **interdite dans la bande de 50 mètres** de protection des lisières de forêt (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

Dans les secteurs NA et NB

Toute nouvelle construction non admise à l'article N2 est interdite.

Dans les secteurs NA et NB soumis aux risques d'inondations, sont interdits :

- Les endiguements de toute nature,
- Les sous-sols,
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005)
- Les extensions (*) de constructions existantes sauf celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans.
- A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.
- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques indispensables au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.
- Les équipements publics d'intérêt communal, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière et/ou à celle du fleuve.
- Les logements liés au gardiennage indispensables au bon fonctionnement des équipements autorisés.

Dans le secteur Na

- Les occupations du sol, constructions et installations liées aux activités sportives, de plein air et de loisirs ainsi qu'à l'hébergement touristique et hôtelier lié à ces activités.
- Les campings et caravanings ainsi que les habitations légères de loisirs dans la seule enceinte de la Base Régionale de Loisirs.
- Les constructions et installations ayant le caractère d'équipement public.
- L'ensemble des occupations indispensables au bon fonctionnement et liés à ces équipements.

Dans le secteur Nb

- L'aménagement des installations et constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) ainsi que leur extension et les annexes isolées dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la même date de référence, sauf dans les secteurs soumis au risque d'inondation et dépendants du PPRI.

Dans le secteur Nc

- Les occupations du sol et installations liées aux activités équestres.
- Les constructions, à usage de commerce, de restauration et d'hôtellerie, ainsi que leurs annexes (*) lorsqu'elles sont liées à l'activité équestre.

Dans le secteur Nd

- L'aménagement, l'extension ou la surélévation des installations et constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005), dans les limites de l'article N9, excepté dans les secteurs soumis au risque d'inondation et dépendants du PPRI.

Dans les secteurs Na et Nb soumis aux risques d'inondation :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes.
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités.
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol(*) de la construction existante à la date d'approbation du PPRI de plus de 20 m².

Dans le secteur Na soumis aux risques d'inondation :

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol,
- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques
- Les clôtures et haies à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues.

Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux exposées aux bruits de la voie ferrée Paris – Marseille et de la voie Corbeil Essonne à Montereau classées comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités aux documents graphiques, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Dans ces mêmes

territoires, ne pourront être admis que les aménagements d'espaces libres destinés aux sports et aux loisirs, à condition qu'ils ne comportent aucune construction et qu'ils respectent les dispositions ci-dessus.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE N. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Des conditions particulières pourront 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

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

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. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Exceptionnellement, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- b) *Eaux Pluviales* : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

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

En secteurs Na, Nb, Nc

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (*), sous réserve que les constructions existantes à la date du présent PLU (délibération 05/12 du 9 février 2005) soient déjà à l'alignement(*), soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 8 mètres par rapport à l'alignement (*).

Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

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

Dans tous les secteurs

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des deux limites.

Les marges d'isolement par rapport aux limites de l'unité foncière sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré entre le sol naturel et l'égout du toit ($L=H/2$) sans être inférieur :

- à 2,50 mètres, si le mur est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*)
- à 8 mètres, dans les autres cas.

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas :

- aux garages, abris de voitures isolés, constructions légères(*) et serres d'agrément sous réserve que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m² ;
- aux piscines de 50 m² maximum, couverte ou non, et dont la couverture, s'il y a, fait moins de 1,80 m de hauteur à condition qu'elles soient à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,

- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.

ARTICLE N. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N. 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Na

Non réglementé

En secteur Nb

L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 20 %.

En secteur Nc

L'emprise maximale autorisée est celle des constructions existantes augmentées de 10 %.

En secteur Nd

L'emprise maximale autorisée est de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans tous les secteurs

Les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

Les piscines couvertes ou non, et dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1.80 m, auront une emprise au sol de 50 m² maximum.

ARTICLE N. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Na

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Secteurs Nb, Nc

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celle existante sur le terrain. En cas d'extension, la hauteur en tout point de la construction ne doit pas excéder celle des constructions existantes conservées.

Secteurs Nb

Par exception à l'alinéa ci-dessus, pour les constructions existantes ne possédant qu'un rez de chaussée, une surélévation de 2 mètres maximum est autorisée à condition qu'elle soit nécessaire pour mettre en sécurité la construction par rapport au risque inondation et qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Secteur Nd

La hauteur maximale au faîtage des toitures est, par rapport au sol naturel, de 11 m sans excéder 6 m à l'égout du toit, soit R + 1 + un niveau de comble habitable.

La hauteur maximale de la construction, dans le cas de toit terrasse, est de 7 m par rapport au sol naturel.

Toute extension présentant une toiture terrasse et qui est accolée à une construction existante couverte avec une toiture à pentes a une hauteur maximale définie par l'égout du toit de la construction existante.

Dans tous les secteurs

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

Constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés

La hauteur maximale pour les constructions légères (*), garages, abris de voitures et annexes isolés est de 3 m par rapport au sol naturel. La hauteur maximale au faîtage peut être portée à 4 mètres si la toiture est revêtue de tuiles ou d'ardoises.

ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales.

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction de bâtiments doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Les éléments suivants repérés au plan de zonage sont protégés par les règles établies dans le document annexé « Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme » :

- Le patrimoine remarquable
- Le petit patrimoine
- Les murs à protéger
- Les alignements d'arbres à protéger
- Les sentes et chemins
- Les parcs ou jardins remarquables
- Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine

Pour les constructions nouvelles (*) et les constructions existantes non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

LES TOITURES

Sont autorisés :

- les toits composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°,
- les toits terrasses végétalisés,
- Les toits à la Mansart.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture, soit par des fenêtres de toit contenues dans le plan des versants.

Si les fenêtres de toit sont visibles de la voie publique, leur dimension maximum sera de 78 cm x 98 cm.

Les lucarnes (*) ou fenêtres pratiquées dans une toiture en inversant à cet endroit la pente du toit, ainsi que les lucarnes hollandaises, sont interdites. Les verrières de toit sont autorisées.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile plate (48 à 72 au m²) ou par de la tuile mécanique à pureau plat (18 à 24 au m²) de ton vieilli ou d'ardoises.

Les tôles planes ou ondulées, les toitures métalliques dites à tasseaux sont interdites. Les toitures traditionnelles en zinc sont autorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être métalliques naturelles, pré patinées ou laquées.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL voir le document Règlement – Annexes – II Nuancier.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Les volets battants doivent être maintenus même en cas de pose de volets roulants.

Les fenêtres visibles de la voie publique seront plus hautes que larges.

Les cheminées non traditionnelles, bouches de ventilation, climatiseurs, skydômes et autres équipements de ce type devront être implantés de façon à :

- ne pas être visibles d'une voie ou d'un espace public,
- avoir un impact discret vers les fonds voisins : leurs implantations, leurs dimensions, les autres éléments d'architecture et du paysage doivent minimiser leur impact.

Extension (*) – Véranda (*)

L'extension est :

- soit réalisée dans le même style, en harmonie d'aspect et de couleur, et avec le même type de toiture que la construction existante,
- soit de conception contemporaine, dès lors que l'ensemble présente une harmonie de volume et de proportion.

Les dispositions relatives aux toitures et à l'aspect extérieur des constructions nouvelles sont applicables aux extensions des constructions existantes.

L'ensemble des règles de toiture ne s'applique pas aux vérandas (*).

Constructions légères (*), garages, abris de voiture et annexes isolés

Les toitures de type shingle ou tôles à tasseaux ou ondulées sont tolérées pour les surfaces inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol.

Au-delà de 20 m² d'emprise au sol, les toitures sont revêtues de tuiles ou d'ardoises ou de zinc.

Les faibles pentes ou les monopentes sont autorisées.

Leurs parois seront en bois ou en matériaux enduits.

Clôtures (*) non identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Toutes les clôtures ont une hauteur maximum de 2,20 m.

SUR ALIGNEMENTS EN SECTEURS NA, NC, ND

Sont autorisés :

- les murs à condition d'être, coté espace public, à pierre vue, enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un barreaudage à claire-voie vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les piliers et maçonneries, support des portails et portillons, en maçonnerie enduite d'une teinte identique à celle de la maison ou en pierre ou en brique, d'une hauteur égale ou très légèrement supérieure à la clôture et de section maximum 50 x 50.

EN SECTEURS NB

En cas de reconstruction ou de modification, les clôtures existantes devront être réalisées à l'identique d'aspect et de couleur.

Sur les quais, coté Seine, les clôtures sont obligatoires. Elles doivent être constituées d'un muret bas de 60 cm maximum en pierre vue ou de barrière en bois de type croisillons ou en lames verticales espacées de section 60 mm maximum, disposées sur des potelets en bois d'une hauteur maximale de 1,60 m. Ces clôtures en bois pourront rester en couleur naturelle ou être peintes en vert foncé ou en blanc.

EN LIMITES SEPARATIVES DANS TOUS LES SECTEURS

Sont autorisés :

- les murs en maçonnerie pleine, couronnés par un chaperon de tuile plate à un ou deux versants, à pierre vue ou recouvert d'un enduit gratté de ton pierre,
- les murets de 90 cm de haut maximum à pierre vue ou recouvert d'enduit, d'une teinte identique à celle de la maison, surmontés d'un grillage, doublés ou non d'une haie vive,
- les grillages doublés d'une haie vive,
- les palissades en bois, les panneaux de bois tressé, les brandes et canisses.

Clôtures (*) identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

CLOTURES EN LIMITE DE SENTES OU CHEMINS REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Sont interdits sur toutes les clôtures :

- les matériaux type P.V.C.,
- les grillages doublés de toiles, de bâches ou de matériaux similaires,
- les barreaudages horizontaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc...),
- l'emploi de fausse pierre,
- les imitations de végétaux,
- les murs en plaque rigide de béton entre poteaux.

Les végétaux préconisés pour les clôtures sont indiqués dans le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, ainsi qu'à l'occasion de toute création ou aménagement de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement (*), ne devra pas excéder 5 %.

Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT PERMANENT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux (2) places par logement.

Pour les logements de moins de 60 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL ET COMMERCIAL

Il doit être créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

HOTELS, RESTAURANT, SALLES DE SPECTACLES, ETC...

Il doit exister sur la parcelle ou à défaut être créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, etc....

ETABLISSEMENTS DE SANTÉ

- Une place de stationnement pour deux emplois
- Une place de stationnement pour deux chambres de patients

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE N. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISÉS CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

LES ESPACES LIBRES (*)

Espaces libres dans la marge de reculement :

- la marge de reculement prévue à l'article 6 doit être traitée en jardin planté d'arbres, d'arbustes faisant un écrin végétal et deux tiers, au moins, de la surface des espaces libres dans cette marge de reculement doivent être végétalisés.

Espaces libres hors de la marge de reculement :

- au minimum, 80 % des espaces libres hors de la marge de reculement doivent être végétalisés.

Les plantations et haies de clôture sur rue ou entre propriétés doivent être d'essences arbustives à croissance réduite, feuillus persistants ou non.

LES ARBRES

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 m à maturité) :

- pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions,
- pour préserver les plus beaux sujets.

Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement.

Les arbres existants situés à moins de 2 m de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés.

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.

Au minimum, il y aura un arbre (de plus de 8 m à maturité) par 200 m² d'espaces libres.

ABATTAGE HORS DES BESOINS DE LA CONSTRUCTION

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER, PARCS OU JARDINS REMARQUABLES, TERRAINS CULTIVES EN ZONE URBAINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Voir le document Règlement – Annexes – IV Règles pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Les « mares et mouillères à préserver » repérées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

ARTICLE N. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE N. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.