

ZONE N

* : Définition dans le lexique situé à la fin du règlement

Caractère de la zone

Cette zone correspond à des espaces naturels, boisés ou non boisés, très peu bâtis et dont la qualité des paysages est à protéger et à valoriser. L'activité agricole y est maintenue. Les bâtis existants font l'objet de secteurs constructibles sous conditions.

Cette zone comprend un site inscrit et un site classé figurant au plan des servitudes d'utilités publiques en annexe du dossier.

Cette zone comprend :

- Un secteur NL à vocation de loisirs permettant la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif comprenant un sous-secteur :
 - NLa : équipements à vocation de loisirs et tourisme vert
- Un secteur Nh à vocation d'habitat isolé en zone à dominante naturelle comprenant un sous-secteur :
 - Nha en limite du bâti traditionnel du village. Un secteur qui correspond à des terrains du coteau en limite avec le village dans lequel les constructions sont limitées aux extensions des constructions existantes, aux annexes et aux abris de jardin.
- Un secteur Nj à vocation de jardin de type jardins familiaux, et d'équipement public
- Un secteur Np à vocation de parc paysager à l'intérieur du futur écoquartier du Sycomore, faisant le lien entre la ville, le parc existant situé à l'ouest et les franges naturelles situées à l'est. Sur sa partie à l'est du Domaine du Génitoy, il comprend le cône de vue qui doit être préserver vers le château de Jossigny et son allée plantée.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation au sens de l'article L.512-2 et L. 512-7 du code de l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, d'artisanat*,
- les constructions pour l'exploitation agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article 2
- les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, et de commerces sauf ceux mentionnés à l'article 2
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et les mobil-homes d'une durée de moins de trois mois
- l'aménagement de terrains pour le camping, le stationnement des caravanes
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs et de tout - hébergement léger de loisirs
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- les exhaussements et affouillements
- les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les aires de stationnement

- Toutes nouvelles constructions à moins de 50m des lisières de la forêt de Ferrières.

En secteur Np

Toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 Np

En secteur Nj

- Dans les EPRE (espace paysager récréatif et écologique) figurant au plan de zonage, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 Nj
- Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout.

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

- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits selon l'article R421-19 et R421-23,
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- 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 ;
- les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions d'une intégration paysagère sans remise en cause de la qualité des paysages et n'apporte aucune nuisance au voisinage
- les constructions pour l'exploitation viticole dans la limite de 20m² Surface de plancher, hors Np, Nj, NL, NLa, Nh et Nha

En secteur Np :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- 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 ;
- Toute construction, hors ouvrage technique nécessaire à la viabilisation, sera implantée dans la zone préférentielle figurant aux orientations d'aménagement.
- les installations si elles sont nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques
- les équipements d'infrastructure s'ils sont nécessaires à la sécurité, à l'installation, à l'extension ou à l'entretien des divers réseaux ou s'ils sont nécessaires à la desserte de la zone.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication ou de télédiffusion, dans la mesure où ils sont enterrés ou intégrés par paysagement.
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits selon l'article R421-19 et R421-23 à condition d'être liés aux ouvrages, installations constructions autorisées dans le secteur
- Les bassins de stockage des eaux pluviales s'ils font l'objet d'une composition paysagère spécifique.
- Les activités agricoles à condition de ne pas comporter de serre ni de hangar
- A condition d'être situées à l'intérieur de la zone préférentielle d'implantation des constructions figurant sur le plan des orientations d'aménagement :
 - L'implantation de petits équipements d'accompagnement des activités agricoles ou à caractère récréatif et de détente sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le parc.
- Les aires de stationnement des vélos seront autorisées dans le parc.
- Le stationnement des véhicules techniques (entretien, pompier...) pendant leur intervention

En secteur Nj :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages dans le cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- 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 ;
- les constructions, extensions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions d'une intégration paysagère sans remise en cause de la qualité des paysages et n'apportant aucune nuisance au voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve que la superficie de plancher créée n'excède pas 10% de la superficie de plancher existante.
- L'extension et l'aménagement des équipements existants s'ils sont nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme suivants :
 - Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les affouillements et exhaussements de sol
- Dans les EPRE figurant au plan de zonage, les abris de jardin d'une emprise limitée à 7 m² et les aménagements nécessaires à l'entretien et la viabilité de la zone (desserte, arrivée d'eau...) à condition quelle ne porte pas atteinte au caractère naturel et écologique de la zone.

En secteur Nh :

- l'extension, dans la limite de 25% de la SHON effective à l'approbation du PLU, et l'aménagement de constructions ou installations existantes si les conditions suivantes sont respectées :
 - la construction ou l'installation existante ne remet pas en cause la qualité des paysages et n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si la construction ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement
- les constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, aux activités artisanales sans nuisances dans l'enveloppe des bâtiments existants ou ayant existé, à condition du respect des caractéristiques architecturales historiques des bâtiments.
- Les constructions à destination de l'habitation si elles sont liées à l'activité du site : entretien, surveillance, gardiennage, fonctionnement de l'activité autorisée
- La construction et l'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination de bureaux.
- La reconversion des bâtiments existants en habitation

En secteur NL :

- la construction d'équipements publics et d'intérêt collectif comme, les centres sportifs et récréatifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la protection des milieux naturels et paysagers
- la construction de parcs de stationnement à condition d'une bonne intégration paysagère
- la construction à vocation d'habitat à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité et l'entretien de l'activité et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher par logement de 130m².
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 2,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux calculée à la verticale du mouvement de terrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, à la valorisation des espaces naturels ou à l'exploitation, énergétiques des ressources.

En secteur NLa :

- la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont les centres équestres, les centres sportifs et récréatifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la protection des milieux naturels et paysagers
- la construction de parcs de stationnement à condition d'une bonne intégration paysagère
- la construction à usage d'hébergement hôtelier à condition d'être lié à une activité récréative, ou sportive autorisée dans le secteur
- la construction de bureaux à condition d'être lié à une activité récréative, ou sportive autorisée dans le secteur
- la construction de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance et au gardiennage de l'activité récréative, ou sportive autorisée dans le secteur
- la construction de commerce à condition d'être lié à une activité récréative, ou sportive autorisée dans le secteur

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCÈS* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès* sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès* sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante pour un accès* véhicule, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé ou notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès* lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les accès* doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En secteur Np :

Pour être constructible un terrain doit avoir des accès qui permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de protection civile.

ARTICLE N 4 LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Assainissement

- ***Eaux usées***

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes 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, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- ***Eaux pluviales***

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines. Si la nature du sol le permet, un mode d'assainissement de surface, complémentaire à l'assainissement par réseaux pour l'évacuation des eaux pluviales doit être mis en place. Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau collectif. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et d'urbanisme.

Des systèmes individuels pourront être autorisés pour la récupération des eaux de pluie.

En secteur Np :

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public enterré ou à l'air libre (fossés, noues). Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute précaution doit être prise afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau collectif mais aucun débit de fuite n'est imposé.

Autres réseaux

- Gaz – Électricité – Téléphone – Télévision

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques seront enterrés.

Une antenne collective de télévision sera prévue pour les immeubles collectifs

Les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés aux murs de façades ou dans un muret implantés à l'alignement* des voies et emprises publiques

Antennes relais téléphoniques

Elles devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présents sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :

- avec un recul au minimum de 5 m de l'alignement* ou de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.
- A 60m de l'axe de l'autoroute A4

Secteur Np :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit avec un recul au minimum de 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

Secteur Nh :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit avec un recul au minimum de 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques.
- Soit avec un recul au minimum de 10m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la rue de l'étang desservant le domaine de Rentilly

Secteur NLa :

- toute construction doit être implantée à une distance de 39m minimum de l'axe de la RD 217 b.
- toute construction doit être implantée à une distance de 30m minimum de l'axe de la RD 10.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès*, caves, etc...
- aux balcons, auvents, saillies en façades
- aux équipements publics ou d'intérêt général
- aux reconstructions de bâtiments ayant existés,

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait, dans ce cas une marge d'isolement sera appliquée

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 8m.

La hauteur d'un bâtiment est égale à la différence entre le point le terrain naturel pris en milieu de la façade au point le plus haut de la façade.

Secteur Np :

Les constructions devront être implantées en retrait et respecter une marge d'isolement (L=H) avec un minimum de 3m.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la façade de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives.

Secteur Nh :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait, dans ce cas une marge d'isolement d'au moins 5m sera appliquée
- soit sur une ou sur 2 limites séparatives

Secteur Nj et sous-secteur Nha:

À l'exception des abris de jardin, toutes les constructions doivent s'implanter. En fond de parcelle avec un retrait minimum de 1 mètre.

Secteurs NL et sous-secteur NLa:

La distance horizontale depuis tout point du bâtiment à édifier jusqu'au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais pouvoir être inférieure à 5m.

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions de bâtiments ayant existés,
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
- aux équipements publics et d'intérêt collectif pour l'ensemble de la zone N, hors secteurs NP, NL et NLa
- aux constructions de piscine qui doivent être édifiées en retrait d'une distance horizontale d'au moins 1 m.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée.

Secteur Np :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance (D) l'une de l'autre au moins égale à la hauteur (H) de la plus élevée (D=H) avec un minimum de 3 m

Secteur Nh :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec :

- un minimum de 3 m. pour les façades aveugles ou comportant des baies dont les allèges se situent au dessus d'1,80 m
- un minimum de 4 m pour les façades comportant des baies dont les allèges se situent au dessous de 1,80 m

Exceptions

Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère ou faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de reconstruction de bâtiments, la hauteur maximale ne pourra pas être supérieure à la hauteur des bâtiments ayant existés sur le site.

La hauteur des extensions et aménagements de bâtiments existants devront présenter une hauteur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages

La hauteur des constructions à usage forestier, viticole, jardinage ne pourra excéder 3m au faitage.

Secteur Np :

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 4,5 m jusqu'au faitage ou à l'acrotère.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques tels que souches de cheminées à condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère

Secteur Nh :

La hauteur totale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 13 m jusqu'au faitage ou
- 10 m jusqu'à l'acrotère

La hauteur des extensions et aménagements de bâtiments existants devront présenter une hauteur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et qui s'intègre harmonieusement au paysage

Secteur Nha :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf indication contraire.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade, et par tranches maximum de 15 mètres.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R+C aménagés. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

La hauteur des annexes de service, en relation avec la construction principale, ne devra pas dépasser 3 m au faitage.

Secteur Nj :

- Les abris de jardin n'excèdent pas 3 m de hauteur
- Les équipements publics et d'intérêts collectifs sont exonérés.

Secteur NL :

La hauteur totale des nouvelles constructions autres que les constructions existantes ne peut excéder :

- 3 m jusqu'au faitage ou à l'acrotère

Secteur NLa:

La hauteur totale des nouvelles constructions, mesurée en milieu de façade, autres que les constructions existantes ne peut excéder :

- 8 m jusqu'au faitage
- 7 m à l'acrotère

ARTICLE N11 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Les bâtiments annexes*, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les abris de jardin devront être en bois ou similaire et de coloris foncés.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu environnant.

Secteur Np :

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, et harmonieux.

Les conceptions contemporaines marquées et de qualité sont recommandées et devront s'intégrer au milieu environnant avec un impact mineur.

Les éléments techniques - tels que conduits et moteurs de VMC, panneaux solaires – devront soit être intégrés à l'architecture, ou soit être dissimulés des vues lointaines grâce aux acrotères ou à des éléments de toitures ou à des murets en retrait des façades.

Aspect extérieur des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec le parc.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).

Les abris de jardin devront être en bois ou similaire

Toiture**Secteur NLa**

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 15° et 20°. Les toitures à une pente doivent être inclinées dans le sens des courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.

Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...). Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions existantes, elles devront être constituées par:

- soit des murs ou des murets en harmonie avec les constructions existantes
- soit des grilles
- soit des grillages rigides de couleur verte doublés de haies bocagères

Secteur Nj :

Les clôtures : seront réalisées par un grillage à maille soudée ou non d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m et de couleur verte.

Secteurs NL et NLa :

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions existantes, elles devront avoir une hauteur entre 1,20 m et 1,60 m et être constituées par:

- des grillages rigides de couleur verte doublés ou non de haies bocagères
- des haies bocagères

Les installations diverses

Les installations techniques du type citernes à gaz liquéfié ou à mazout ou autres seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public si possible sinon elles devront être masquées par un écran végétal.

Exceptions pour l'article 11, hors NLa et NP

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront toutefois veiller à une insertion paysagère de qualité adaptée au paysage alentours.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Les équipements publics devront prévoir le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les normes de stationnement

Nature de la construction Construction destinées à :	Nombre de places imposé <u>véhicules</u>	Nombre de places imposé <u>Vélos</u> avec 1 place = 1m2 surface de plancher
L'habitation - Pour les constructions dont la surface bâtie est inférieure à 200m2 surface de plancher : - Pour les constructions dont la surface bâtie est supérieure à 200m2 surface de plancher: - Hébergement : foyer, étudiants, jeunes actifs, résidence séniors...	- 2 places par logement dont 1 place couverte - 1,5 places par logement dont 1 place couverte - 1 place pour 3 logements	Logement uniquement - 1 place - 1 place pour 3 logements
L'hébergement hôtelier et/ou à la restauration	- 1 place par chambre ; - 1 place pour 10 m2 de salle de restauration	- 1 place par 10 chambres - 1 place pour 100m2 de restauration avec un minimum de 10 places
Les bureaux Jusqu'à 100m2 surface de plancher Au delà de 100m2 surface de plancher	- 1 place par 50 m2 de surface de plancher - 2,5 places par tranche de 100m2 surface de plancher	- 1 place par 50m2 surface de plancher
Les commerces Cas particuliers : foisonnement possible voir ci-dessous	- 2,5 places par tranche de 100 m2 de surface de plancher	- Cinéma : 1 place pour 100 places assises minimum de 20 places pour les centres commerciaux et/ou retail park
Les équipements publics ou d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions

NB : Arrondi des calculs par excès

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques, 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 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 m des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

En secteur NP :

Des aires de stationnement vélos seront aménagées dans le parc.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement collectif doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige d'une taille minimale de 18/20 (périmètre du tronc à 1 m du sol) pour 2 places de stationnement ;
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès* et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
- Les espaces plantés devront représenter au moins 25% de la superficie du terrain et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Secteur Np :

Les espaces libres en dehors des circulations seront aménagés et paysagés.

Secteur NLa :

Le long de la RD 10, la clôture sera obligatoirement accompagnée de plantations continues, disposées en bosquets irréguliers composés d'au moins 3 essences arbustives et 3 essences arborées.

Les voiries devront être plantées d'arbres d'alignement,

Les aires de stationnement devront comporter des haies vives (non taillées) et des masses arbustives

La végétalisation des bassins de gestion des eaux pluviales est obligatoire ainsi que leur intégration dans le paysage par des plantations sur leurs abords.

Les aires de stationnements seront en matériaux perméables et végétalisables

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur Np :

La surface de plancher cumulée des constructions situées dans la zone préférentielle de la zone Np est fixée à 1000m² maximum.

