

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nd

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Nd correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nd recouvre des secteurs bâtis isolés à usage d'habitat ou d'activités artisanales dont la capacité d'accueil est limitée. Leur densification n'est pas souhaitable.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- . Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- 1.11 Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article Nd2.
- 1.12 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE Nd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.11 L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités artisanales sous réserve que cela n'entraîne ni changement de nature des activités, ni création d'un nouveau logement et dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U..
- 2.12 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14.
- 2.13 Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Nd 3 – DESSERTE ET ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Nd 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé 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.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que

bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. 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 fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

- 4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

- 4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Nd 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

6.1 REGLES GENERALES

- 6.11 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

- 6.12 En limite du RD 34, il sera observé une marge de reculement égale à 20 mètres par rapport à l'alignement.

- 6.13 Au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,

- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Nd 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :

- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

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

8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Nd 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

9.2 L'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE Nd 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

11.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.50 mètres et le nombre de niveaux limité à 2 (R + comble).

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

11.3 EXEMPTION

11.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Nd 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.3 CLÔTURES

11.31 Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé extérieurement ou intérieurement d'une haie vive.

11.32 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Nd 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile 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 du présent règlement.

ARTICLE Nd 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES

13.11 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.21 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.22 Les marges de reculement prévues aux articles Nd 6.13, Nd 6.14 et Nd 7.1 du présent règlement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de cette surface.

13.23 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant au document graphique N°4.1, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m² de surface plantée.

ARTICLE Nd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE Nd. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nd. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.